



ОПИН
Девелоперская группа

Предварительно утвержден
Советом директоров ОАО «ОПИН» 28 мая 2012 г.
(Протокол № 140 от 28 мая 2012 г.)

Утвержден
годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН»
(Протокол Общего собрания акционеров № 01-12 от 29.06.2012 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции»
за 2011 год

Генеральный директор ОАО «ОПИН»

А.С. Крылов

«18» мая 2012 г.



Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»

О.М. Сливка

«18» мая 2012 г.

г. Москва

2012

| | |
|---|----|
| РЕЗЮМЕ | 3 |
| Ключевые финансовые показатели | 3 |
| Ключевые операционные показатели..... | 4 |
| Миссия..... | 5 |
| Обращение Председателя Совета директоров..... | 6 |
| О КОМПАНИИ | 7 |
| Обращение Генерального директора..... | 7 |
| Стратегия | 10 |
| Обзор рынка недвижимости..... | 14 |
| Риски и управление рисками..... | 27 |
| Руководство | 30 |
| ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ..... | 32 |
| Текущие проекты | 34 |
| Новые проекты | 41 |
| Земельный банк | 43 |
| Реализация и приобретение имущества | 45 |
| Выкуп акций и изменения в Уставе Компании | 46 |
| Реструктуризация кредитного портфеля..... | 47 |
| Внесение активов | 48 |
| Viceroy Homes Limited | 49 |
| События после отчетного периода | 50 |
| ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | 51 |
| Ключевые показатели | 51 |
| Выручка..... | 53 |
| Себестоимость реализации..... | 55 |
| Валовая прибыль и валовая маржа | 57 |
| Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 58 |
| Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости..... | 59 |
| Внеоперационные доходы (расходы)..... | 61 |
| Налог на прибыль..... | 61 |
| ЕВИТДА | 62 |
| Чистая прибыль | 62 |
| Стоимость чистых активов..... | 62 |
| Ликвидность | 63 |
| Капитальные и кредитные ресурсы..... | 64 |

| | |
|---|----|
| Капиталовложения и будущие проекты..... | 65 |
| Оценка портфеля проектов..... | 65 |
| КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ | 67 |
| Совет директоров | 67 |
| Корпоративное управление..... | 72 |
| КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ | 79 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | |
| Отчет Совета директоров | |
| Потребление энергоресурсов | |
| Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность | |
| Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения | |
| Информация для акционеров | |

«В настоящем Годовом отчете термины ОАО «ОПИН», «ОПИН», «Компания», «Общество», «Группа» относятся к Открытому акционерному обществу «Открытые инвестиции», а также его дочерним обществам, результаты которых консолидируются ОАО «ОПИН» в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). В настоящем Годовом отчете использованы данные управленческой отчетности, которые могут отличаться от данных, представленных в других документах Общества в зависимости от применяемой методики».

РЕЗЮМЕ

Ключевые финансовые показатели

- В 2011 году выручка увеличилась на 79% и составила 270,2 млн. долл. США. Больше всего объектов на сумму 181,8 млн. долл. США было продано в коттеджном поселке «Павлово 2», что стало результатом высокого спроса на готовые завершённые объекты жилой недвижимости в подмосковных поселках, а также признанием выручки по договорам, заключенным в предыдущие периоды. Объем продаж в поселке «Пестово» составил 26,0 млн. долл. США, в «Мартемьяново» – 17,1 млн. долл. США, канадской дочерней компании «Viceroy Homes Limited» - 44,1 млн. долл. США, и прочая выручка составила 1,1 млн. долл. США.
- Валовая прибыль в 2011 году составила 23,2 млн. долл. США после убытка 2010 года в 27,6 млн. долл. США. За отчетный период прирост достиг 50,8 млн. долл. США.
- Прибыль до налогов, процентов и амортизации (ЕБИТДА) достигла уровня 86,9 млн. долл. США по сравнению с убытком 2010 года в размере 570,4 млн. долл. США. Увеличение этого показателя объясняется улучшением валовой прибыли и прибылью от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.
- По сравнению с 2010 годом убыток Компании уменьшился на 557,1 млн. долл. США. Таким образом чистая прибыль составила 32,4 млн. долл. США.
- В течение отчетного года Компания реструктуризировала кредитный портфель, получив более выгодные условия по кредитам в Райффайзен Банке, VTB Bank Deutschland AG, Росбанке, Московском Кредитном банке и Гранд Инвест Банке.
- По состоянию на 31 декабря 2011 года контрактные обязательства Компании по суммам основного долга составили 299,9 млн. долл. США (курс расчета на 31.12.2011 1 долл. США = 32,2 рублей).
- Баланс денежных средств по состоянию на 31 декабря 2011 года составил 21,5 млн. долл. США.
- Стоимость чистых активов за 12 месяцев 2011 года уменьшилась на 31,2 млн. долл. США, или на 3%, и составила 1,02 млрд. долл. США.
- В сентябре Компания объявила о приобретении шестидесяти тысяч собственных размещенных акций (0,39% от общего количества выпущенных и размещенных обыкновенных акций) по цене 955 (Девятьсот пятьдесят пять) рублей 65 копеек за одну обыкновенную акцию. В период с 13 октября по 11 ноября Компания получила 483 678 заявок, в результате по каждой заявке было выкуплено 12% акций.

Ключевые операционные показатели

- Компания завершила формирование новой команды менеджмента и приступила к реализации принятой стратегии, объявленной в мае 2011 года. Суть новой стратегии заключается в расширении ценового диапазона предлагаемой недвижимости, создании портфеля инвестиционной коммерческой недвижимости и развитии существующего земельного банка путем реализации собственных и партнерских проектов, а также частичной продажи земель.
- В 2011 году Компания заключила 301 договор на объекты жилой недвижимости в коттеджных поселках «Павлово», «Пестово» и «Мартемьяново» на общую сумму 150,7 млн. долл. США (с учетом контрактов по договорам на строительство), что на 125% выше аналогичного показателя 2010 года.
- Сумма денежных поступлений от продажи жилой недвижимости в 2011 году, составила 135,6 млн. долл. США.
- Компания приступила к разработке четырех новых проектов: ЖК «Рублево», ЖК «Vesna» (Апрелевка), «Катуар» и «ПЕСТОВО Life».
- Канадское дочернее предприятие «Viceroy Homes Limited» подписало 740 новых контрактов, что на 25% выше прошлого года и признала выручку на сумму 43,6 млн. долл. США.
- Продолжается процесс передачи на баланс «ОПИН» четырех объектов недвижимости, принадлежащих мажоритарному акционеру Компании, «Онэксим». Активы включают три бизнес-центра в Москве общей площадью 30 000 кв. м и участок земли в 14,5 гектаров, расположенный на берегу Павшинской поймы рядом с Крокус Сити, предполагаемый для строительства жилого комплекса премиум класса. Процесс передачи этих объектов на баланс «ОПИН» планируется в два этапа; на первом этапе в 2012 году будет передан бизнес-центр на улице Щепкина д.32 стр.1 в Москве и участок земли под жилую застройку.
- Компания реализовала ТРЦ им. Райкина. Сумма полученных средств составила 50,0 млн. долл. США.

Миссия

Миссия нашей Компании - создание уникальных объектов недвижимости в рамках комплексного развития территорий в наиболее перспективных и инвестиционно-привлекательных районах Москвы и Подмосковья. Используя свой многолетний опыт и знания в сфере строительства и управления жилой и коммерческой недвижимостью, Компания сфокусирована на развитии современных мультимедийных жилых проектов высокого качества с обширной социальной, торговой и развлекательной инфраструктурой. Следуя высоким стандартам, «ОПИН» стремится предоставлять жилье европейского уровня широким слоям населения во всех сегментах рынка недвижимости.

Принцип нашей работы сочетает в себе долгосрочное стратегическое планирование, высочайшее качество строительства, клиенто-ориентированный подход и глубокое понимание рынка. Масштабный земельный банк Компании обеспечивает ей гибкость в реализации выбранной стратегии на многие годы вперед, а эффективная и устойчивая бизнес-модель является основой для создания добавленной стоимости для акционеров.

Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры и инвесторы!

2011 год стал очень важным этапом в истории «ОПИН». В мае этого года мы представили акционерам новую стратегию развития на ближайшие несколько лет. Фокусом компании должны стать усиление позиций «ОПИН» – лидера в девелопменте качественной жилой недвижимости в рамках комплексного развития территорий, расширение ценового диапазона продуктовой линейки, развитие существующих земельных активов, и поэтапное создание портфеля инвестиционной коммерческой недвижимости. Мы уверены, что «ОПИН» обладает всеми необходимыми составляющими для того, чтобы быть платформой для консолидации в отрасли, которая остается высоко фрагментированной.

В период неопределенности на мировых финансовых рынках и замедленного экономического роста в Европе российская экономика показывает хорошие результаты. Мы наблюдали, что рост ВВП в 2011 году превысил 4%, и надеемся, что подобный позитивный макроэкономический климат создает хорошие перспективы для сектора недвижимости, и мы ожидаем продолжение роста цен на жилье в ближайшие годы.

В этом году мы активно работали над улучшением качества корпоративного управления в Компании. Мы усилили Совет директоров и приняли в его состав пять новых членов. Вместе с действующими директорами мы сформировали сильную управленческую структуру, которая способна вывести Компанию на новый уровень развития.

Совет директоров стремится обеспечить прозрачность деятельности «ОПИН» для ее акционеров и сформировать взаимовыгодный двусторонний диалог между Компанией и ее совладельцами. В 2011 году мы полностью пересмотрели практику корпоративного управления и усилили уровень взаимодействия Компании с рынком, назначив в состав старшего руководства директора по связям с инвесторами.

С назначением нового финансового директора и директора по продажам, в 2011 году завершилось формирование управленческой команды, которая обладает огромным опытом и навыками для реализации новой стратегии Компании. Достижения управленческой команды в 2011 году заключались в продвижении и реализации существующих проектов, а также инициировании и разработке нескольких новых проектов, что подтверждает ее эффективность.

2011 год стал первым годом участия «Онэксим» в качестве единственного основного акционера Компании. «Онэксим» прилагает все усилия для обеспечения развития «ОПИН» как одного из крупнейших публичных девелоперов в России с диверсифицированным портфелем проектов. В качестве первого шага по реализации одной из частей нашей новой стратегии в ОПИН будут внесены активы, которые представлены несколькими объектами, в том числе офисными зданиями. Сегодня «Онэксим» видит в «ОПИН» платформу для консолидации активов в сфере недвижимости, которая инвестирует в перспективные девелоперские проекты.

Мы убеждены в правильности выбранной нами стратегии бизнеса и с оптимизмом смотрим на результаты 2012 года. Уже начата работа над новыми проектами, которые выведут «ОПИН» на существенно новый уровень развития и подтвердят уникальность наших продуктов на российском рынке недвижимости.

Разумов Дмитрий Валерьевич,
Председатель Совета директоров ОАО «ОПИН»

18 мая 2012 года

О КОМПАНИИ

Обращение Генерального директора

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В 2011 году «ОПИН» показала превосходные результаты по текущим проектам и сделала первые шаги в реализации нашей новой стратегии развития. Данная стратегия основана на уникальном опыте Компании и в то же время требует сосредоточения усилий на развитии новых сфер бизнеса и оптимизации земельных активов. Наша репутация, приобретенная за годы строительства мультиформатных жилых комплексов, станет залогом успеха в реализации нашей стратегии.

Успех наших жилых комплексов дает нам прочную основу для дальнейшей реализации подобных проектов, а также расширения нашей деятельности в других сегментах. Используя навыки и опыт, накопленный за годы нашей работы, «ОПИН» намерена расширить линейку предлагаемых продуктов и запустить новые проекты по более доступным ценам. Мы будем поддерживать высокие стандарты проектирования и строительства, с которыми ассоциируется бренд «ОПИН», при выходе на новые для Компании перспективные сегменты рынка.

Важно отметить, что в политике властей города Москвы произошли важные изменения, касающиеся планирования застройки в центре города. Новый подход муниципалитета направлен на создание более сбалансированных транспортных потоков за счет концентрации новых объектов строительства за пределами города. В рамках данной политики весной 2011 года было объявлено о расширении границ Москвы на общую площадь 148 тысяч гектар в южном и юго-западном направлении.

Такие изменения в городской политике могут благоприятно сказаться на бизнесе Компании, так как часть наших существующих и новых проектов граничит с территорией «Новой Москвы», где в ближайшие годы планируется интенсивное развитие инфраструктуры, которое создаст предпосылки для роста спроса на недвижимость как внутри, так и на прилегающих территориях. Кроме того, на ближайшие два-три года, пока будет разрабатываться и согласовываться новый план развития присоединенных территорий, именно граничащие с «Новой Москвой» земли будут пользоваться наибольшим спросом целевой аудитории.

На рынке сохраняется дисбаланс в ряде ключевых сегментов, который будет становиться более выраженным по мере роста доходов населения. В частности, с расширением Москвы потребности населения со средним и высоким уровнем дохода в качественном жилье на престижных направлениях окажутся неудовлетворенными. При этом численность данной категории граждан будет увеличиваться по мере роста экономики. Компания «ОПИН» хорошо подготовлена к обслуживанию этого рынка, так как понимает его требования благодаря серьезному опыту работы с высококачественными жилыми проектами сегмента премиум. Свидетельством доверия к бренду «ОПИН» является успех наших реализованных жилых комплексов, уже сегодня обеспечивающих их жителям комфортную среду и удобства проживания.

Результаты реализации наших проектов за 2011 год говорят о высоком рыночном спросе на продукты, предлагаемые «ОПИН». Строительство в коттеджном поселке «Павлово 2» к концу года завершено на 95%, поселок реализован на 81%. Продажи в 2011 году составили 178 контрактов на сумму 82,2 млн. долл. США, что значительно выше в сравнении с предыдущим годом, когда было заключено всего 66 контрактов на сумму 34,1 млн. долл. США. Полное завершение строительных работ планируется в 2012 году с инвестиционным бюджетом в размере 16,3 млн. долл. США.

Коттеджный поселок «Пестово» также находится на завершающей стадии строительства. К концу 2011 года было построено 85% объектов, из которых 65% уже продано. В течение года завершилось строительство 59 домов и сопутствующей инфраструктуры. Окончание данного

проекта планируется на 2013 год, но основная часть капитальных работ будет завершена уже в 2012 году. В 2011 году было подписано 55 контрактов на сумму 35,7 млн. долл. США, что значительно выше показателей 2010 года, когда было подписано 19 контрактов на сумму 13,3 млн. долл. США. Бюджет, запланированный на 2012 год, составляет 24,6 млн. долл. США.

К концу 2011 года «ОПИН» завершила строительство 80% объектов первой очереди коттеджного поселка «Мартемьяново» и реализовала 67% предлагаемой недвижимости. В 2011 году был проведен ребрендинг проекта и застройка была разделена на пять очередей (пять жилых кварталов). В рамках первой очереди, в Парковом квартале, завершено строительство 53 жилых объектов, из них только два дома не были проданы на конец года. Основное внимание в 2012 году будет уделяться развитию второй и третьей очереди, которые включают в себя Солнечный квартал (197 участков) и Цветочный квартал (144 участка). На конец 2011 года завершенность проекта по указанным двум жилым кварталам составила 98% и 80% соответственно. Оба квартала планируется завершить в 2012 году, для чего запланированы инвестиционные затраты в размере 18,3 млн. долл. США. В соответствии с нашей стратегией фазированной застройки, запуск на рынок четвертой и пятой очередей, кварталов Радужный и Лесной, планируется после достижения высокого уровня продаж во второй и третьей очереди. Всего в «Мартемьяново» в 2011 году было подписано 68 договоров на сумму 32,8 млн. долл. США, что выше показателей 2010 года, когда был подписан 51 контракт на общую сумму 19,5 млн. долл. США.

Заглядывая в будущее, в 2011 году были определены четыре новых проекта в качестве основных для следующего этапа развития «ОПИН». Флагман наших новых проектов, находящихся в процессе подготовки, – жилой комплекс «Рублево» площадью 50 000 кв. м, расположенный в одном из самых престижных жилых районов Москвы. В 2012 году «ОПИН» планирует получить все необходимые разрешения и осенью начать строительство. Бюджет, запланированный на 2012 год, оценочно составляет 45,0 млн. долл. США.

Жилой комплекс «Vesna» (ранее Апрелька) – многоквартирный комплекс бизнес-класса площадью 220 000 кв. м, расположенный рядом с нашим проектом «Мартемьяново», отличительной чертой которого станет насыщенная социальная инфраструктура. В 2011 году началась подготовка генерального плана первой очереди и завершилась часть инженерно-изыскательских работ. В 2012 году планируется получить разрешение на строительство и начать мобилизационные работы. Бюджет, запланированный на 2012 год, оценочно составляет более 40,0 млн. долл. США.

Жилой комплекс «Катуар» – многоквартирный жилой комплекс комфорт-класса площадью 200 000 кв. м, расположенный рядом с нашим проектом «Пестово». В 2011 году завершились геологические, экологические и геодезические изыскания, а также были получены согласования в местных органах власти и Департаменте архитектуры. «ОПИН» подготовила предварительную схему проекта и начала процедуру перевода земельных участков в категорию «земли поселений». Бюджет, запланированный на 2012 год, оценочно составляет 6,0 млн. долл. США.

Коттеджный поселок «ПЕСТОВО Life» – вторая очередь проекта «Пестово», которая будет состоять из более 100 отдельных земельных участков без подряда на территории в 24 гектара. В 2011 году были завершены необходимые инженерные изыскания, получены технические условия и начата разработка схемы планирования. В 2012 году «ОПИН» планирует утвердить предварительную концепцию поселка, завершить подготовку генерального плана, а также получить необходимые разрешения. Около половины предварительного общего бюджета проекта (4,5 млн. долл. США) будет инвестировано в 2012 году.

Все новые проекты соответствуют нашей стратегии поэтапной застройки земельных участков, позволяющей снизить девелоперские затраты и расширить маркетинговые возможности. Проекты «ПЕСТОВО Life» и «Vesna» будут предлагаться на продажу по более доступным, чем в существующих проектах, ценам и отражать нашу стратегию расширения ценового диапазона для увеличения клиентской базы. «Катуар» является проектом в сегменте массового жилья, совершенно новым для «ОПИН», поэтому реализация предполагается совместно с партнерами – застройщиками.

Мы сделали первые шаги к реализации нашей новой стратегии в отношении земельного банка, которая включает в себя отказ от увеличения земельных активов в расчете на их будущее подорожание. В рамках этого плана «ОПИН» будет использовать некоторые участки под проекты, не связанные с недвижимостью. Это земли, которые, по нашему мнению, станут пригодными для застройки в долгосрочной перспективе, но не подходят для осуществления проектов в ближайший период времени. Управление подобными участками не является основной деятельностью «ОПИН», и Компания рассматривает варианты партнерского сотрудничества. В 2011 году 8 400 гектар пахотных земель, пригодных для сельскохозяйственного использования были переданы независимой компании с большим опытом работы в аграрном бизнесе. Часть же земельных активов, не соответствующих требованиям долгосрочного развития, будет реализована. Для выполнения этой задачи в 2011 году был создан новый департамент по работе с земельными активами, который уже заключил предварительные контракты на куплю-продажу 83 гектаров.

Земельный банк «ОПИН» является весомым конкурентным преимуществом, и его объем обеспечивает нам большую гибкость в выборе наиболее привлекательных земельных участков под новые проекты. Ожидается, что он станет источником значительного роста доходов в долгосрочной перспективе.

Диверсификация портфеля жилой недвижимости коммерческими объектами в настоящее время является ключевым элементом стратегии компании. С «Онэксим» в качестве главного акционера у нас есть возможность обеспечить стабильный доход от использования высококачественных коммерческих активов, которые позволят нивелировать негативное влияние волатильности жилого рынка. Первые шаги в этом направлении были сделаны в 2011 году, когда «Онэксим» заявила о намерении передать часть своих коммерческих активов, расположенных в центре Москвы, и участка для жилого строительства в Московской области, в портфель «ОПИН». Сделка будет завершена в два этапа посредством дополнительного выпуска акций – первую эмиссию планируется провести в 2012 году.

В 2011 году «ОПИН» добилась значительного прогресса в рефинансировании имеющегося кредитного портфеля, и этот процесс продолжится в 2012 году. По отношению к доходам от продаж текущих проектов объем нашей чистой задолженности остается низким. Общий бюджет строительства «ОПИН» в 2012 году полностью профинансирован и составляет 158,9 млн. долларов США.

Благодаря накопленному опыту, «ОПИН» успешно завершает текущие проекты и начинает новые, позиционируя их в наиболее перспективных и привлекательных сегментах рынка, что дает нам уверенность в долгосрочном росте Компании. Меры, предпринятые в течение 2011 года, позволят и далее развивать наш потенциал как профессионального девелопера с уникальным на рынке продуктом и обеспечить привлекательный уровень доходности на вложенный капитал для наших акционеров на новом этапе развития рынка недвижимости в России.

Крылов Артемий Сергеевич,
Генеральный директор ОАО «ОПИН»

18 мая 2012 года

Стратегия

Стратегической целью Компании является обеспечение устойчивого роста стоимости бизнеса в интересах акционеров. В мае 2011 года Компания приняла и анонсировала новую стратегию, суть которой заключается в переходе от наращивания земельного банка к фокусированию на развитии имеющихся земельных активов в краткосрочной и среднесрочной перспективе за счет реализации привлекательных девелоперских проектов в сегменте жилой недвижимости и экспансии в сегмент коммерческой недвижимости, продажи непрофильных земельных участков, а также созданию на базе Компании платформы для консолидации активов в сфере недвижимости в России.

В жилом секторе «ОПИН» сфокусирована на создании мультиформатных жилых комплексов в рамках комплексного развития территорий в Москве и Московской области на принадлежащих ей земельных участках. В секторе коммерческой недвижимости Компания планирует приобретать и управлять качественными арендными объектами в Москве.

Основными задачами в реализации стратегии ОАО «ОПИН» являются:

Реализация высококачественных объектов недвижимости под брендом «ОПИН»

За десять лет существования Компания создала сильный и узнаваемый бренд, заслуживший доверие благодаря высокому качеству продукции «ОПИН». Ранее реализованные коммерческие проекты - офисный комплекс «Домников Плаза», офисный центр «Мейерхольд» и гостиница «Новотель» - относятся к знаковым объектам коммерческой недвижимости Москвы. Построенные Компанией широко известные поселки: «Павлово», «Пестово» и «Мартемьяново» - лауреаты многочисленных отраслевых наград, являются яркими примерами образцовой недвижимости, олицетворяя качество жизни, к которому стремятся жители Москвы и Подмосковья.

Важной частью всех проектов «ОПИН» является создание расширенной социальной инфраструктуры, которая обеспечивает высокий уровень жизни с полным набором услуг и является уникальным конкурентным преимуществом на рынке Московской области.

При создании высококачественных объектов жилой недвижимости с обширной социальной инфраструктурой и высоким уровнем обслуживания Компания ориентирована на то, что ее объекты будут формировать новые стандарты на рынке в ближайшие годы.

Предложение мультиформатной недвижимости в рамках комплексного развития территорий

Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, «ОПИН» стала новатором, создав концепцию мультиформатных жилых комплексов в Подмосковье. В рамках одного проекта с единой архитектурной концепцией и генеральным планом предлагаются различные типы недвижимости: многоквартирные малоэтажные дома, таунхаусы и отдельные коттеджи.

Сегодня Компания имеет репутацию одного из самых передовых девелоперов в растущей нише мультиформатного загородного жилья.

В настоящее время, стремясь удовлетворить потребности широкого круга клиентов, Компания увеличила свое присутствие на рынке, включив в свой портфель проекты более доступного ценового диапазона. В 2012 году планируется начало четырех новых проектов: ЖК «Рублево» – комплекс среднеэтажных многоквартирных домов высокого качества площадью 50 000 кв. м в Красногорском районе, ЖК «Vesna» (Апрелевка) – жилой комплекс бизнес-класса площадью 220

000 кв. м на Киевском шоссе, ЖК «Катуар» – жилой комплекс площадью 200 000 кв. м на Дмитровском шоссе и коттеджный поселок «ПЕСТОВО Life» – вторая очередь проекта «Пестово», включающая более 100 участков земли для индивидуальной застройки.

Фокусирование на деятельности в Москве и Московской области

По мнению менеджмента Компании, среди всех географических регионов России именно эти рынки наиболее привлекательны для развития недвижимости, так как численность жителей Москвы и Подмоскovie составляет более 20 миллионов человек, доход на душу населения является самым высоким в Восточной Европе, при этом существует дефицит качественной жилой недвижимости.

В течение многих лет «ОПИН» была нацелена на увеличение своего присутствия в Московской области и в настоящее время является одним из крупнейших собственников земельных активов общей площадью почти 20 тыс. гектаров, что обеспечивает гарантированный объем проектов на ближайшие годы. Это является определяющим фактором в оценке устойчивости нашей бизнес-модели.

Соблюдение высоких стандартов корпоративного управления

Для соблюдения интересов всех заинтересованных сторон, включая акционеров, сотрудников и поставщиков, Компанией был разработан комплекс внутренних процедур и стандартов, которые доводятся до сведения всех сотрудников «ОПИН». Компания придерживается существующих на международном рынке правил управления, которые определяют основу для ее внутренней политики, и стремится соответствовать существующему передовому опыту во всех областях корпоративного управления.

Достижение целевых уровней доходности и поддержание оптимальной структуры капитала

Компания нацелена на внутреннюю норму доходности, превышающую 20% в долларах США, с учетом оптимального сочетания долгового и акционерного капитала, поддержания соотношения между заемными и собственными средствами уровня не выше 60% от бюджета на строительство. Для реализации новых проектов «ОПИН» вкладывает собственные средства, привлекает проектное финансирование и частично кредитуется под залог готовых активов или участков, принадлежащих ей на правах собственности. В 2011 году Компании удалось добиться существенного прогресса в рефинансировании кредитного портфеля, которое продолжится и в 2012 году (см. раздел «Финансовая деятельность»). Для дальнейшей оптимизации структуры капитала планируется провести дополнительный листинг на международной площадке, когда ситуация на мировых финансовых рынках станет более благоприятной.

Сохранение оптимального баланса между жилищным строительством и управлением коммерческой недвижимостью

Диверсификация является одним из ключевых элементов стратегии «ОПИН». При этом арендные доходы от высококачественных коммерческих активов позволяют компенсировать волатильность на рынке девелопмента. Компания планирует добиться этого, используя целый ряд схем, в том числе дополнительные эмиссии, реинвестирование доходов от текущей деятельности и совместное инвестирование в новые проекты. В долгосрочной перспективе конечной целью «ОПИН» является создание на базе Компании платформы для консолидации активов в сфере недвижимости в России.

В соответствии с данной стратегией основной акционер «ОПИН», «Онэксим», намерена внести свой вклад в виде трех арендных активов в центре Москвы, а также земельного участка под жилое строительство в Московской области (проект «Рублево», флагманский проект «ОПИН»). Первый этап сделки, включающий внесение двух активов планируется провести в форме дополнительного выпуска акций в течение 2012 года.

Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности

В настоящее время «ОПИН» владеет почти 38 тысячами гектаров земли в Московской, Тверской и Владимирской областях. Большую часть земельного банка «ОПИН» составляют крупные участки сельскохозяйственного назначения, часть из которых используется для сельхозпроизводства и управляется внешней профессиональной управляющей компанией.

После изменения рыночной конъюнктуры в результате финансового кризиса 2008 года часть земель оказалась непригодной для эффективного девелопмента. В связи с тем, что капитализация земельного банка имеет огромное значение для долгосрочной стратегии «ОПИН», в 2011 году в Компании был специально создан Департамент по работе с земельными активами, который занимается развитием земельного банка.

С целью повышения капитализации и ликвидности земельного банка ведется деятельность по следующим направлениям:

1. Ведутся работы по межеванию земельных участков, изменению категории (земли населенных пунктов, земли промышленности) и видов разрешенного использования (жилищное строительство, малозэтажное строительство, дачное строительство, объекты придорожного сервиса, логистические комплексы и т.д.)
2. Осуществляется подбор и подготовка земельных участков для реализации девелоперских проектов
3. Проводится комплекс мероприятий по повышению объема продаж земельных участков
4. Начата работа по привлечению профильных инвесторов для реализации новых бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения на земельных участках «ОПИН»
5. Проводятся обследования земельных участков на предмет определения минерально-сырьевого потенциала (песок, торф, песчано-гравийные смеси, глина, известняк)

Привлечение и удержание наиболее профессиональных кадров

Для привлечения и удержания наиболее профессиональных и квалифицированных специалистов на российском рынке недвижимости, «ОПИН» осуществляет кадровую деятельность по нескольким ключевым направлениям:

- Система оценки компетенций, позволяющая анализировать профессиональные и личностные качества каждого сотрудника для определения направлений его профессионального развития и карьерного роста.
- Система обучения и повышения квалификации, включающая в себя тренинги, образовательные программы и семинары, разработанные специально для сотрудников «ОПИН».
- Система социальной защиты сотрудников, отвечающая самым высоким стандартам и предполагающая разнообразные варианты финансового поощрения, высококачественное медицинское обслуживание, программы страхования, поддержки во время беременности и декретного отпуска.

- Система мотивации сотрудников, предусматривающая прозрачные принципы установления фиксированной и переменной частей заработной платы. Фиксированная часть определяется с учетом анализа рынка труда, а бонусная часть – на основе ключевых показателей индивидуальной эффективности, текущих финансовых результатов и выполнения среднесрочных стратегических целей Компании.

Обзор рынка недвижимости

Обзор рынка, представленный ниже, подготовлен аналитическим центром «ОПИН», однако частично включает в себя данные, статистическую информацию и исследования, предоставленные третьими сторонами (Росстат, Тройка Диалог, ING Bank, Cushman&Wakefield, Миэль, Blackwood, Goldman Sachs). Информация предназначена только для информационных целей. Все данные, статистическая информация и исследования могут являться приблизительными. Третьи лица, упомянутые в качестве источников, не несут никакой ответственности за достоверность представленной информации.

Потребительская уверенность, рост занятости и реальных доходов населения вместе с увеличением доступности ипотечного кредитования способствовали дальнейшему восстановлению рынка недвижимости, особенно жилого сегмента.

Несмотря на нестабильность на мировых рынках, для России 2011 год закончился положительной и оптимистичной статистикой. Рост ВВП страны на уровне 4,3% и рост потребительской активности населения на уровне 7% стали ключевыми факторами улучшения российской экономики и были подкреплены снижением уровня безработицы с 7,5% в 2010 году до 6,6% в 2011 году, увеличением доступности потребительского кредитования и снижением личных накоплений. Снижение инфляции с 8,8% в 2010 году до 6,1% в 2011 году также послужило стимулом для роста потребления. Стоит отметить, что этот уровень рекордно низкий в истории России. Несмотря на общий пессимизм в течение года, цены на нефть были устойчивыми и, вероятно, останутся высокими, тем самым обеспечивая еще большую поддержку российской экономике.

Ключевые показатели российской экономики

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011E | 2012E |
|---|-------|-------|-------|---------|---------|----------------|--------------|---------|---------|
| Показатели национальной экономики | | | | | | | | | |
| Номинальный ВВП, млрд. долл. США | 591.1 | 763.6 | 990.5 | 1,298.7 | 1,660.4 | 1,218.6 | 1,478.3 | 1,849.3 | 2,000.0 |
| Реальный ВВП, % изменения за год | 7.2 | 6.4 | 8.2 | 8.5 | 5.2 | -7.8 (-7.0) | 4.3 (5.0) | 4.3 | 4.0 |
| Промышленное производство, % изменения за год | 7.3 | 4.0 | 7.1 | 6.8 | 0.6 | -9.3 | 8.2 | 4.7 | 4.5 |
| Потребление, % изменения за год | 12.5 | 12.2 | 12.2 | 14.3 | 10.6 | -4.8 | 5.1 (6) | 6.4 | 5.5 |
| Валовые инвестиции, % изменения за год | 12.6 | 10.6 | 18.0 | 21.0 | 10.6 | -14.4 | 5.8 | 6.2 | 5.0 |
| Бюджет | | | | | | | | | |
| Бюджетный баланс/ВВП, % | 4.2 | 7.7 | 7.3 | 5.4 | 4.1 | -5.9 | -4.0 | 0.8 | 0.0 |
| Суверенные фонды, млрд. долл. США | 18.8 | 43.7 | 89.1 | 156.8 | 225.1 | 152.1 | 113.8 | 149.7 | 179.7 |
| Индекс потребительских цен | | | | | | | | | |
| Конец года, % изменения за год | 11.7 | 10.9 | 9.0 | 11.9 | 13.4 | 8.8 | 8.8 | 6.1 | 4.5 |
| Средняя за год, % изменения за год | 11.0 | 12.5 | 9.8 | 9.1 | 14.1 | 11.7 | 6.9 | 8.4 | 4.5 |
| Социальный сектор | | | | | | | | | |
| Уровень безработицы, % | 8.2 | 7.6 | 7.2 | 6.5 | 6.2 | 8.4 | 7.5 | 6.6 | 6.0 |
| Средний валовый доход в месяц, тыс. руб. | 6.8 | 8.6 | 10.7 | 13.6 | 17.1 | 18.8 | 21.1 | 23.5 | 26.0 |
| Платежный баланс | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Торговый баланс, млрд. долл. США | 85.8 | 118.4 | 139.3 | 128.7 | 179.7 | 111.6 | 151.7 | 198.1 | 150.0 |
| Прямые иностранные инвестиции, млрд. долл. США | 15.4 | 12.9 | 29.7 | 55.1 | 75.5 | 38.7 | 37.8 | 48.5 | 55.0 |
| Валютные резервы (без учета золота), млрд. долл. США | 120.8 | 175.9 | 294.9 | 465.0 | 412.5 | 416.7 | 443.6 | 454.0 | 480.0 |
| Долг | | | | | | | | | |
| Внешний долг/ВВП, среднегодовой, % | 33.7 | 30.6 | 29.2 | 32.2 | 30.5 | 39.2 | 32.4 | 27.8 | 27.6 |
| RUB/USD курс | | | | | | | | | |
| Среднее значение | 28.8 | 28.3 | 27.2 | 25.6 | 24.9 | 31.8 | 30.4 | 29.4 | 31.5 |
| RUB/EUR курс | | | | | | | | | |
| Среднее значение | 35.8 | 35.2 | 34.1 | 35.0 | 36.4 | 44.2 | 40.3 | 40.9 | 41.2 |
| Нефть, долл. США/баррель | 34.1 | 50.0 | 61.0 | 69.0 | 94.7 | 61.4 | 78.2 | 109.3 | 110.0 |

Данные: Росстат 2011 год

Позитивная макроэкономическая статистика способствовала и росту инвестиций в недвижимость в крупных городах страны, лидирующим из которых является Москва.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в 2011 году достигли рекордного уровня 7,66 млрд. долл. США, что на 30% превышает объемы 2008 года, который до этого считался лучшим годом (5,8 млрд. долл. США). Москва, где коммерческая недвижимость предоставляет множество инвестиционных возможностей для разного типа инвесторов, по-прежнему является приоритетным рынком, на ее долю пришлось 88% общероссийского объема инвестиций 2011 года.

Росту активности в сегменте жилой недвижимости способствовали увеличение доходов населения и повышение доступности ипотечного кредитования, стоимость которого в отчетном году была на рекордно низком уровне 10-11%. Объемы кредитования по сравнению с 2010 годом выросли на 75% и достигли 766 млрд. руб. Рынок Москвы и Московской области остается наиболее привлекательным за счет самых высоких доходов, растущей численности населения и малого объема жилья, приходящегося на одного человека, особенно в качественном сегменте.

Важным событием 2011 года на рынке недвижимости Москвы стало решение Правительства, принятое в мае 2011 года, о расширении территории столицы более чем в два раза. Расширение произойдет за счет присоединения области площадью 148 тыс. га в юго-западном направлении между Варшавским и Киевским шоссе. Планы обеспечить новые территории всей необходимой и современной инфраструктурой положительно отразились на спросе и способствовали росту цен на недвижимость в этих и прилегающих районах.

Также Правительством был введен запрет на новое строительство в центре Москвы и инициировано сокращение сроков аренды земли под девелопмент. Это привело к смещению интересов инвесторов на второй по привлекательности после Москвы – рынок Московской области, в результате чего доля Подмосковья в новом предложении увеличилась с 20% в 2010 году до 60% в 2011 году.

В 2011 году увеличился спрос на загородную недвижимость. В последнее время все больше жителей столицы предпочитают загородную жизнь в просторных домах с более благоприятной экологией. Они формируют основную часть спроса на Подмосковном загородном рынке, также как и жители из других регионов страны.

Рынок загородного жилья в Московской области

Сегмент организованных загородных поселков в 2011 году стал более динамичным по сравнению с 2009-2010 годами, когда активность покупателей и продавцов ограничивалась сегментом участков без подряда. Уже в начале года на рынок начали выходить концептуальные коттеджные поселки, заметно вырос спрос на коттеджи высокой степени готовности, застройщики стали более внимательно подходить к качеству строительства и разработке концепций проектов. В целом год был успешным: покупатели активны, строительство и выход новых поселков продолжается, объемы продаж стабильны.

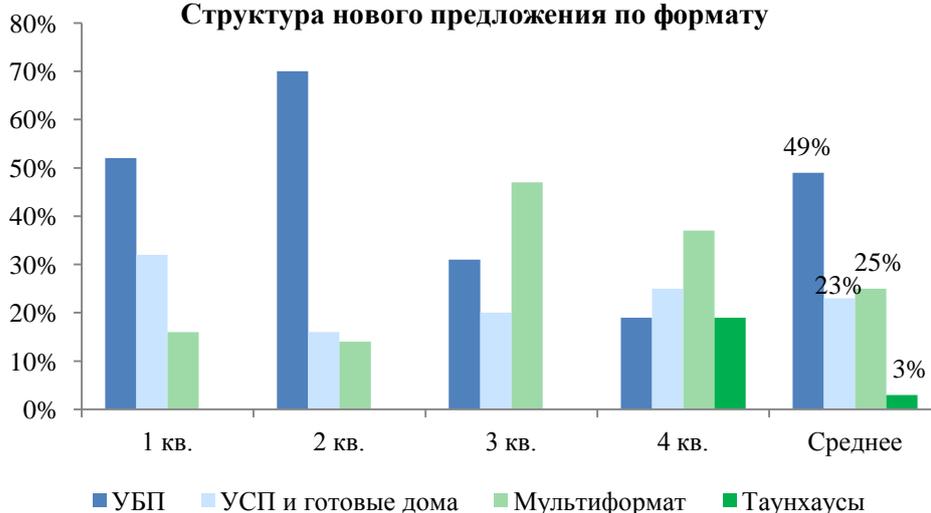
Предложение

**Динамика общего числа коттеджных и дачных поселков
Подмосковья**



В 2011 году на рынок коттеджных и дачных поселков Подмосковья вышло 108 новых объектов. Это меньше, чем в 2010 году, который стал рекордным по числу новых поселков (в основном, дачных поселков с землей без подряда), но больше, чем в любой из докризисных и кризисных лет. На конец года на рынке присутствовало около 780 организованных коттеджных и дачных поселков на всех стадиях строительства и эксплуатации.

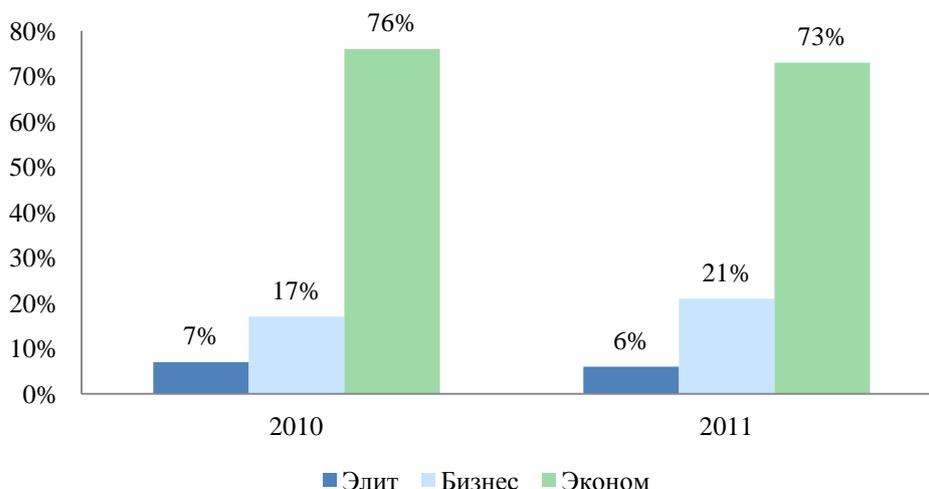
Структура нового предложения по формату



Важной тенденцией является сокращение в структуре нового предложения количества поселков, представленных участками без подряда, доля которых снизилась с 91% в 2010 году до 49% в 2011 году. Параллельно с этим, значительно увеличилась доля мультиформатных поселков, которая составила 25% по итогам года, а также проектов, представленных готовыми домами и участками с подрядом - 23% от общего числа новых предложений. Доля поселков таунхаусов в структуре

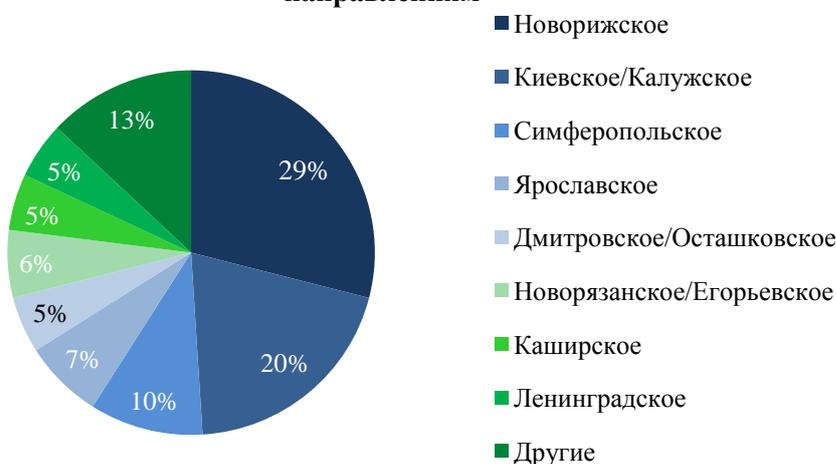
нового предложения за год невелика, так как в основном данный тип загородной недвижимости комбинируется с прочими форматами.

Распределение существующих поселков по классам



На конец 2011 года 73% всех коттеджных и дачных поселков, существующих на рынке загородной недвижимости Подмосковья – поселки эконом-класса. Это на 3% меньше, чем по итогам 2010 года. Доля поселков бизнес-класса, напротив, выросла на 4% и составила 21%, но это ниже докризисного уровня, когда доля поселков бизнес-класса составляла 45%. Элитные поселки – уже редкое явление на первичном рынке. Новых проектов такого уровня практически не выходит, доля за год сократилась до 6% от общего числа поселков.

Структура новых предложений загородного рынка 2011 года по направлениям

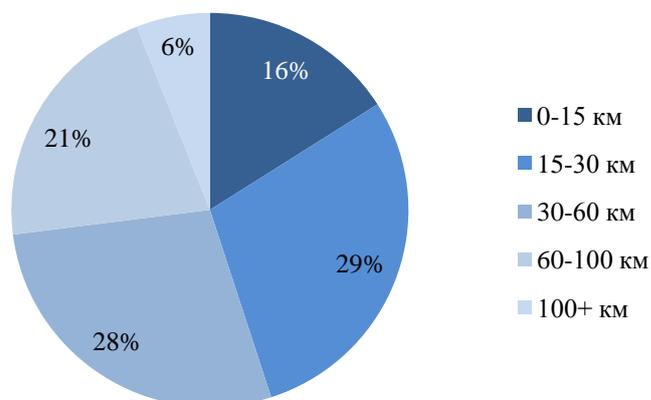


В 2011 году около 65% нового предложения относится к традиционно престижным направлениям: трассам северо-западного, западного и юго-западного направления (за исключением Рублево-Успенского шоссе, доля которого в 2011 году была незначительна), а также Дмитровскому и Осташковскому шоссе. Такое распределение географии новых проектов свидетельствует о возвращении интереса девелоперов и покупателей к высокобюджетным проектам.



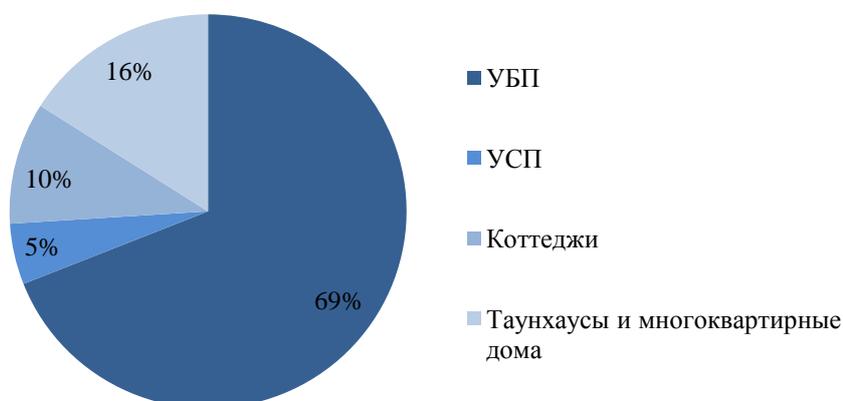
Интересно отметить, что за 2011 год на рынке произошла «перестановка сил». Рублево-Успенское шоссе, исторический лидер в структуре предложения уступила по числу предлагаемых объектов Новорижскому шоссе, доля которого выросла с 17% в 2010 году до 21% в 2011 году. Доля второго по популярности Калужского шоссе, как и доля Рублево-Успенского шоссе составила 20% в структуре общего предложения. Стоит отметить также рост доли Киевского шоссе на 2% по итогам 2011 года.

Структура новых проектов по удаленности от МКАД



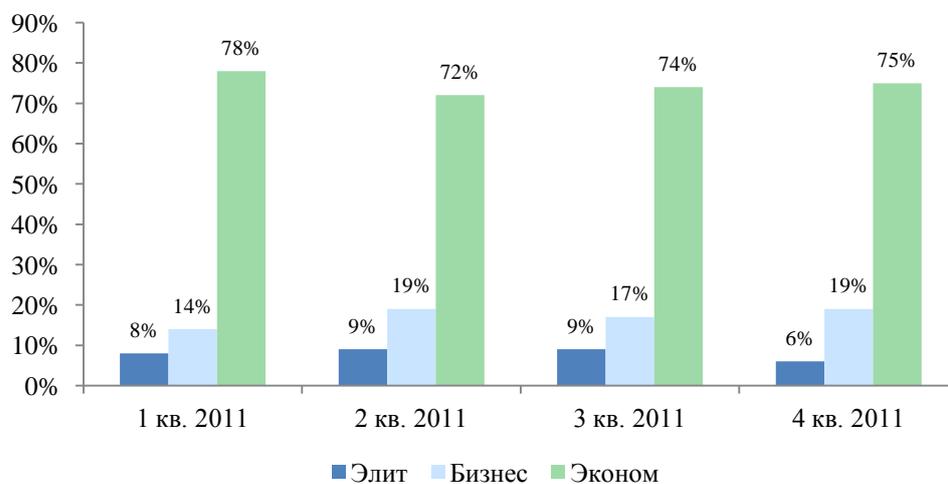
Значительная часть новых проектов (73%), вышедших на загородный рынок в 2011 году, расположена в пределах 60 км от МКАД, и большинство из них сконцентрированы в диапазоне от 15 до 60 км. Доля нового предложения, расположенного в пределах 60-100 км и 100+ км от МКАД по итогам года составила 21% и 6% соответственно.

Структура спроса по формату



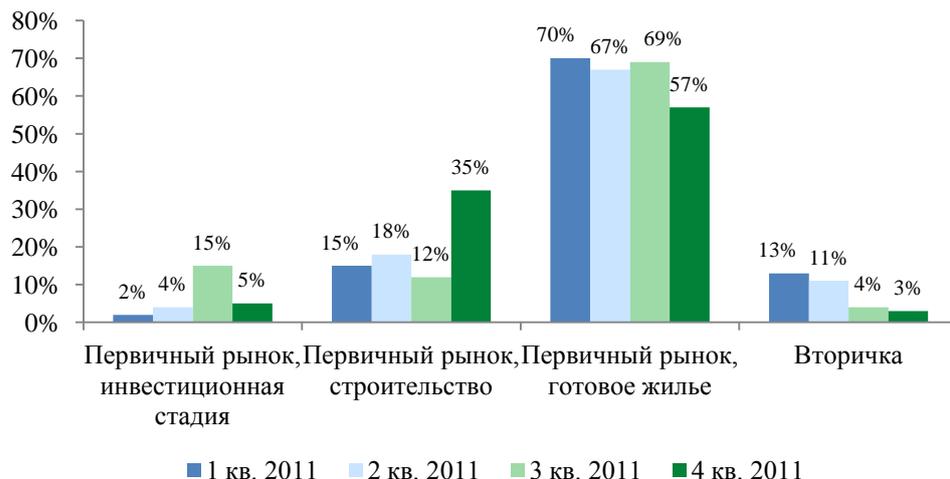
В 2011 году подавляющая доля спроса на загородном рынке пришлась на участки без подряда (УБП) – 69% от общего количества сделок. Это произошло вследствие переориентации покупателей на готовую мультиформатную недвижимость и участки с подрядом (УСП). Спрос на готовые коттеджи на конец года составил 10% от общего числа сделок, доля таунхаусов и малоэтажного жилья составила 16% (в конце года спрос на них в составе поселков превысил все ожидаемые показатели - 30% по итогам 4-го квартала), а доля участков с подрядом – 5%.

Структура спроса по классам



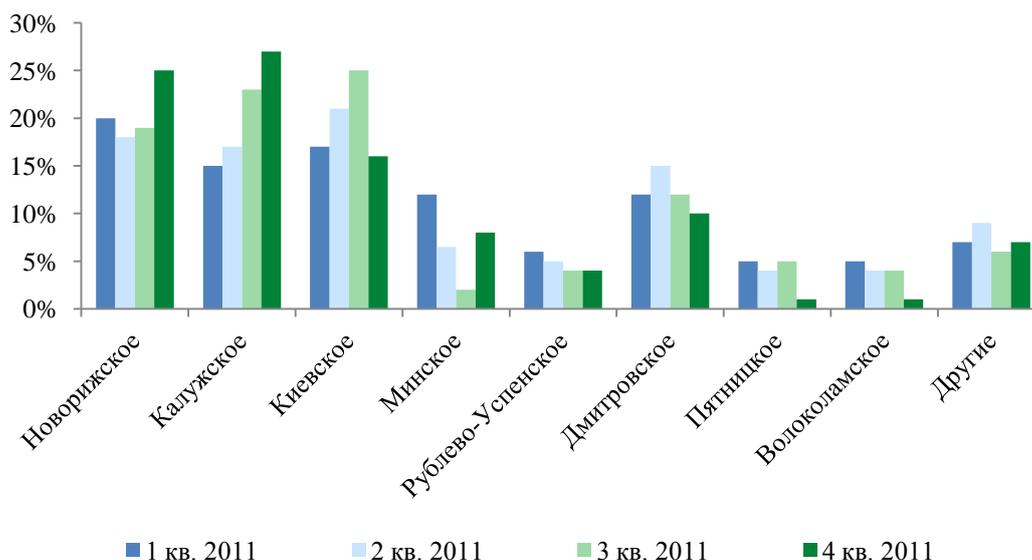
В структуре спроса по классам традиционно лидирует эконом класс - 75% к концу года. Доля элит и бизнес-класса составили 6 и 19% соответственно.

Структура спроса по степени готовности



Готовое жилье на первичном рынке по-прежнему остается в приоритете покупателей – 57% на конец 2011 года. Доля предложений на стадии строительства составляет 35% в общем числе сделок в 4-м квартале, а инвестиционные сделки и сделки на вторичном рынке составляют 5 и 3% соответственно.

Структура спроса по направлениям

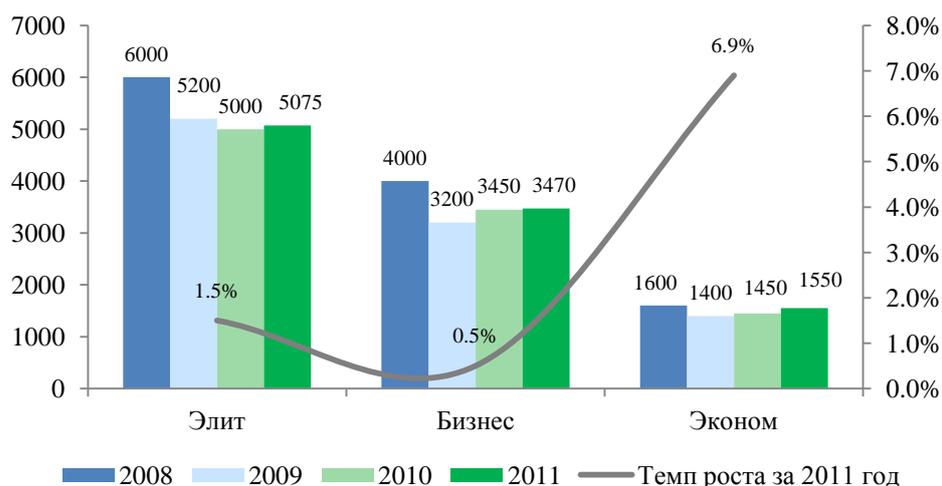


Лидером в структуре сделок по направлениям по итогам года является Новорижское шоссе (25%)

Цены

По состоянию на конец года средняя стоимость квадратного метра, включая стоимость земли, в элитных коттеджных поселках составила 5 075 долл. США (+1,5% за год), в поселках бизнес-класса – 3 470 долл. США (неизменно за год), и в поселках эконом-класса - 1 550 долл. США (+7% за год). Дополнительным стимулом роста цен на доступные предложения, включая таунхаусы и малоэтажное жилье, послужило расширение границ Москвы.

Динамика средних цен, долл. США/кв. м



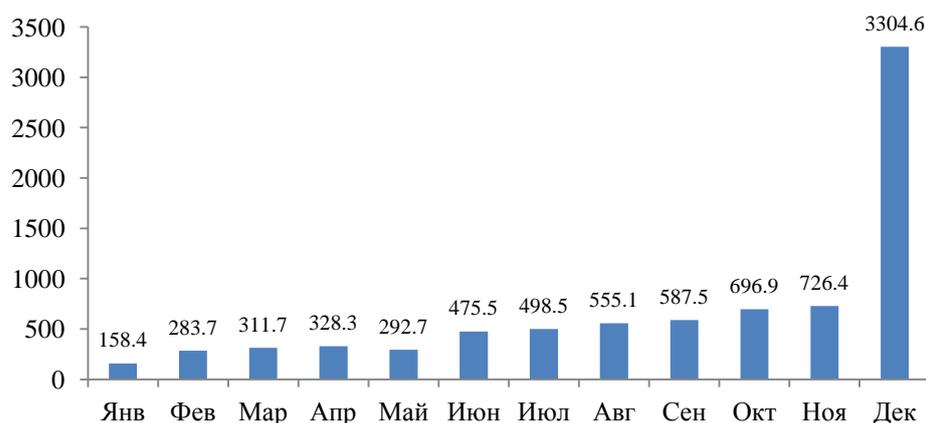
Лидерами продаж в конце 2011 года стали поселки бизнес-класса на Новорижском, Киевском, Калужском и Дмитровском направлениях. Средние цены за сотку составили 41 400 долл. США (+9% за год) на Новорижском направлении, 16 900 долл. США (4% за год) на Киевском и Калужском и 19 750 долл. США (-7% за год) на Дмитровском.

Основными тенденциями являются стабильность ценовых показателей во всех классах загородного жилья и рост цен на уровне 5-15% в наиболее популярных проектах. Объем сделок увеличился в течение года со смещением спроса от участков без подряда к готовым домам и участкам с подрядом.

Рынок многоэтажного жилья в Московской области

Предложение

Объем ввода жилья в 2011 году, '000 кв. м

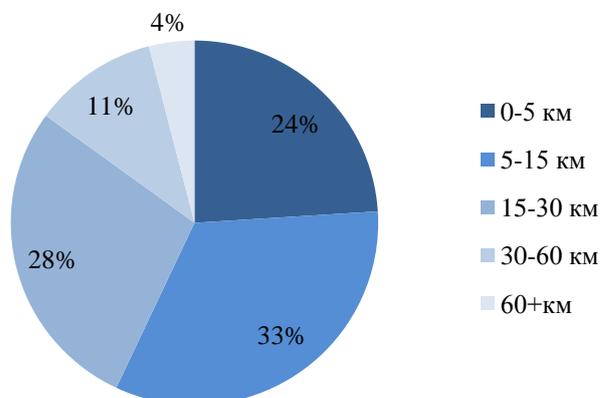


Московская область уже несколько лет является лидером в сфере жилищного строительства. В среднем в год в Подмоскowie сдается 7,5-8 млн. кв. м жилья, из них 40% - малоэтажное и 60% – многоэтажное жилье. По данным Мособлстата в 2011 году на территории Московской области введено в эксплуатацию 8,2 млн. кв. м нового жилья, из которых 67% или 5,5 млн. кв. м находятся в многоэтажных домах (+3,5% за год). По состоянию на конец декабря 2011 года число новостроек в продаже на рынке многоэтажного жилья Московской области составило более 760 адресов.

Среди крупных компаний, которые активно застраивают Подмоскowie и выводят на рынок новые проекты и напрямую или косвенно являются конкурентами «ОПИН», можно выделить

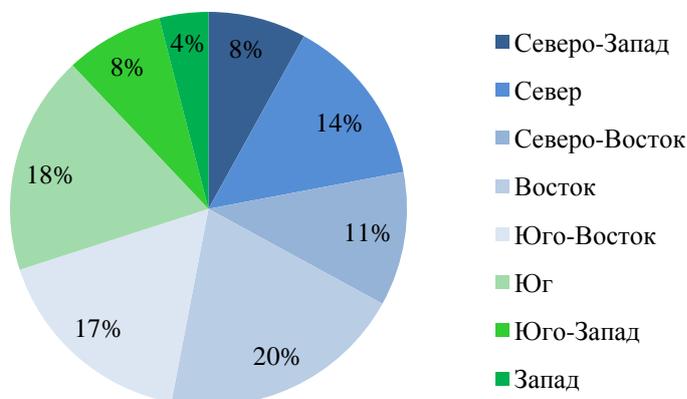
следующие: ГК «Мортон», «Сити-XXI век», «RGI International», «Ренова-Стройгрупп», ФСК «Лидер», ИГ «Абсолют», Urban Group, ГК «МИЦ», Концерн «Крост», «Гранель Девелопмент». Их доля на рынке составляет около 50%.

Структура нового предложения по удаленности от МКАД



В 2011 году, как и ранее, наибольшее число предложений (около 85% в общей структуре) сосредоточено в диапазоне до 30 км от МКАД, в том числе 24% в пределах 5 км от МКАД. 11% от общего числа предложений находится в диапазоне 30-60 км от МКАД и 4% расположено на расстоянии свыше 60 км от МКАД.

Структура нового предложения по направлениям



Восточное, южное и юго-восточное направления остаются лидерами по числу предложений на первичном рынке жилья Подмосковья – 20%, 18% и 17% соответственно. Западные направления составили около 4%.

Наиболее масштабная жилищная многоэтажная застройка ведется в Ленинском, Щелковском районах, а также в таких городах, как Лобня, Балашиха, Химки, Люберцы и Железнодорожный.

Наиболее распространенным типом конструктивных материалов остается монолит - 46% в общем предложении. Монолит-кирпич и панельные дома составляют 34% и 20% соответственно.

По числу комнат самыми ликвидными по-прежнему остаются однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью 40-60 кв. м, их доля в структуре нового предложения стабильно высока – 32% и 41% соответственно по итогам 2011 года.

Спрос

В 2011 году всего было заключено 43 тыс. сделок, включая 6,9 тыс. договоров долевого участия в строительстве. Наиболее востребованными являются однокомнатные квартиры, доля которых составила 56% в структуре спроса, и двухкомнатные квартиры с долей 28%. Относительно местоположения, наиболее популярными стали проекты, находящиеся в ближайшем Подмосковье (до 10 км от МКАД) в «городах-спутниках», а также в жилых кварталах вне крупных городов.

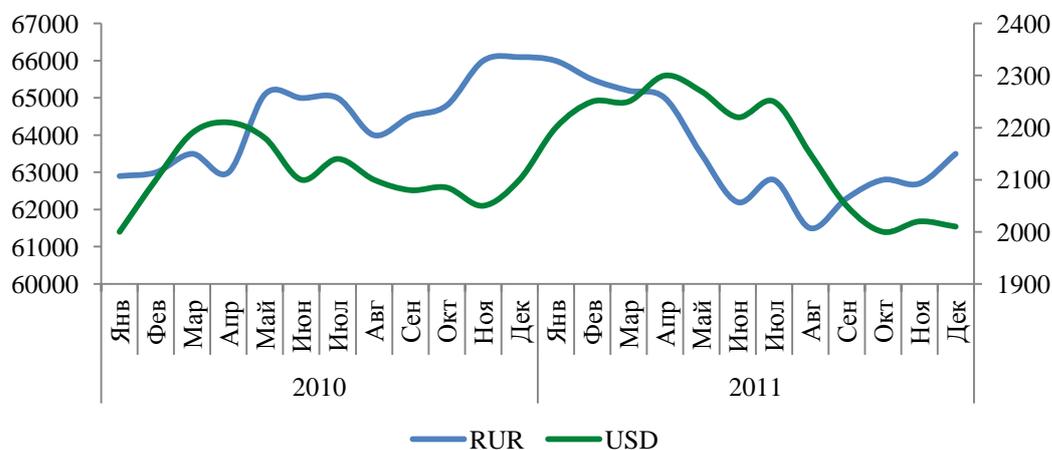
Лидерами по спросу стали такие проекты как «Бутово парк», «Солнцево парк», «Красная горка», «Град Московский», «Новое Нахабино», микрорайон «Завидный». Главные факторы успешных продаж – наглядность темпов строительства, удачная концепция проекта, выгодное расположение, большой выбор квартир и относительно низкая стоимость жилья.

Средний бюджет покупки новой квартиры в Подмосковье на конец 2011 года составил 3,5 млн. руб. При средней площади квартир по итогам сделок от 40 до 60 кв. м основной объем платежеспособного спроса находится в диапазоне 60-80 тыс. рублей за кв. м. В эти рамки укладывается примерно 40% рынка новостроек Подмосковья.

Цены

Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройках Подмосковья на конец 2011 года составила порядка 63 560 руб., что на 4% ниже по сравнению с 2010 годом в связи с ростом числа предложений на начальном этапе строительства.

Динамика рублевых и долларовых цен на первичном рынке жилья МО, за кв. м



Ценовыми лидерами Подмосковья являются Реутов, Химки (средняя стоимость квартир в новостройках – 95 000 руб. за кв. м) и Красногорск (90 000 руб. за кв. м). Средняя стоимость жилья в новостройках «городов-спутников», расположенных до 5 км от МКАД, составляет 90 000 руб. за кв. м, в диапазоне от 5 до 15 км от МКАД этот показатель составляет 75 000 руб., на удалении 15-30 км – в среднем 67 000 за кв. м.

В 2011 году улучшились показатели ипотечного кредитования: объем ипотечных сделок в стране увеличился на 75% за год, достигнув 766 млрд. руб., суммы первоначального взноса остаются стабильными на минимальном уровне 10%, а процентные ставки снизились до уровня 10-11% в рублевом выражении.

Основными тенденциями 2011 года являются стабильный рост спроса на недвижимость Московской области, вызванный позитивными макроэкономическими показателями, расширением границ Москвы, увеличением доступности кредитования и более низкими ценами в сравнении со столицей. Смещение предпочтений покупателей в сторону качественного строительства, современного и хорошо продуманного дизайна является стимулом для девелоперов создавать более качественные объекты со всей необходимой инфраструктурой.

Офисы

Несмотря на некоторые признаки замедления экономической активности осенью, связанные с кризисными ожиданиями на мировых финансовых рынках, в целом, в 2011 году весь сектор коммерческой недвижимости Москвы характеризовался высокой активностью арендаторов, девелоперов и инвесторов. Занимая более 40% в общем объеме сделок, офисный сектор по-прежнему остается лидирующим.

После уникального 2008 года, когда на рынок было выведено более 2 млн. кв. м качественных офисов, объемы нового строительства ежегодно снижаются. Основной причиной этого является снижение в 2008 году девелоперской активности и введенный Правительством запрет на строительство новых объектов в центре столицы, вступивший в силу в конце 2010 года. Всего в 2011 году в Москве было введено в эксплуатацию 626 000 кв. м офисных помещений, в результате чего, общий объем качественных площадей в Москве на конец года составил 12,5 млн. кв. м. К основным объектам, завершенным в 2011 году, относятся: «Башня Империя» (70 110 кв. м), «Вест Парк» (33 915 кв. м), «Легион II» Фаза 2 (19 440 кв. м), БЦ «Калейдоскоп» (9 882 кв. м).

Спрос на офисные площади, напротив, продолжил увеличиваться вслед за восстанавливающейся после кризиса российской экономикой. Сокращение объемов ввода в сочетании с высокой активностью на рынке аренды и покупки привело к снижению уровня вакантных помещений. На конец 2011 года доля вакантных помещений в классе «А» составила 10-12%, в классе «Б» - 12-13%.

Общий объем купленных и арендованных площадей в 2011 году составил 1,77 млн. кв. м (против 1,4 млн. кв. м в 2010). При этом доля сделок, осуществленных иностранными компаниями, составила 51% против 49% сделок с российскими арендаторами. Если говорить о распределении по типам сделок, то 69% составили сделки аренды, 9% пролонгация и только 5% сделки по продаже. Остальные 17% включают в себя субаренду, пересмотр условий договора, сделки по расширению площадей.

Активность на рынке офисной недвижимости в 4 квартале была распределена между тремя основными отраслями: доля сделок, заключенных сектором информационных технологий, составила 33% (например, «Mail.ru»); сектор производства почти 20% (например, «Schneider Electric»); а доля компаний, предоставляющих бизнес услуги (например, «Strategy Partners»), составила около 11%.

Ключевые сделки, совершенные в 2011 году.

| Покупатель/арендатор | Название объекта | Реализованная площадь, кв. м |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Инвестиционные приобретения | | |
| «Маринс Групп» | БЦ «Нагатинский» | 70 000 |
| «O1 Properties» | БЦ «Лесная плаза» | 49 000 |
| «Промсвязьнедвижимость» | БЦ «Альфа Арбат Центр» | 27 449 |

| | | |
|---|-------------------------------|----------------|
| «Heitman» | БЦ «Метрополис» | 40 000 |
| «UFG Real Estate» | МФК «Конкорд» | 27 000 |
| «Связь-банк» | БЦ «Немецкая слобода» | 20 000 |
| «ВТБ Капитал» | «Белая площадь» | Доля в проекте |
| «TPG Capital» | «Белые сады» | Доля в проекте |
| - | «Женева Хаус» и «Берлин Хаус» | 22 431 |
| «Hines Global REIT» | «Гоголевский II» | 7 965 |
| Покупка конечными пользователями | | |
| «Федеральная сетевая компания» | «Западные Ворота» | 40 000 |
| «Русал» | «Парк Победы» | 28 120 |
| «ВТБ» | «Федерация», башня «Запад» | ~ 16 000 |
| «ЮниКредитБанк» | «Нагатино i-Land» | 11 680 |
| Аренда | | |
| «Mail.ru Group» | БЦ «SkyLight» | 29 932 |
| «Лаборатория Касперского» | БЦ «Олимпия Парк» | 29 847 |
| ЗАО «Сбербанк Технологии» | БЦ «Даниловский Форт» | 19 914 |
| ГК «Мортон» | БЦ «ПРЕО 8» | 11 520 |
| «Объединенная энергетическая компания» | БЦ «Silver Stone» | 10 771 |
| «Россельхозбанк» | «Альфа Арбат Центр» | 27 500 |
| Сбербанк | «Даниловский Форт» | 19 900 |
| «Гринатом» | «АФИ» на Павелецкой | 13 500 |
| «Групп М» | «Легенда» | 10 800 |
| «Schneider Electric» | «Двинцев» | 8 680 |

В 2011 году усилилась тенденция к децентрализации на Московском офисном рынке, что подтверждает значительный объем купленных и арендованных площадей в так называемой Зоне 3 (между ТТК и МКАД). В Зоне 3 были арендованы площади в таких бизнес-центрах как «Олимпия Парк», «Метрополис» и «SkyLight», «Крылатские Холмы» и «Двинцев», «Нагатино i-Land» и «Даниловский Форт».

За год средние арендные ставки на офисные площади выросли почти на 10% в классе «А» и на 5,5% в классе «Б», составив 830 и 480 долл. США за кв. м год (без учета НДС и эксплуатационных расходов). Арендные ставки на премиальные объекты находятся в диапазоне 1 000-1 300 долл. США за кв. м. в год по наиболее дорогим предложениям, расположенным в историческом центре.

Рост ставок был обусловлен ростом спроса на качественные офисные площади и их дефицитом в центральной части города.

Эксплуатационные расходы за рассматриваемый период составили в среднем 75-120 долл. США за кв. м в год для помещений класса «А», 50-90 долл. США за кв. м в год - для класса «Б+» и 35-60 долл. США за кв. м в год - для класса «Б-». В сегменте купли-продажи качественных помещений цены находились в диапазоне от 6 000 до 15 000 долл. США за кв. м для офисов класса «А», 3 500-7 000 долл. США за кв. м для класса «Б+» и 2 500-4 500 долл. США за кв. м для помещений класса «Б-».

Риски и управление рисками

Главной задачей деятельности ОАО «ОПИН» является создание добавочной стоимости для акционеров путем повышения капитализации Компании. Рост прибыльности является необходимым условием для повышения капитализации. Данный рост обеспечивается, в том числе, и за счет управления и контроля над рисками.

С целью применения интегрированной модели управления рисками в ОАО «ОПИН» была разработана и внедрена система управления рисками (СУР) на базе стандартов COSO, которая интегрирована в существующую систему управления. Компания стремится к тому, чтобы все риски, которые могут повлиять на достижение целей, были определены, проанализированы и учтены. Система управления рисками не подразумевает, что все риски должны быть исключены, однако они должны быть проанализированы для определения дальнейших действий по их минимизации.

Главным образом СУР должна базироваться на количественных показателях. Должны быть оценены риски на базе следующих показателей: прибыль до налогообложения, стоимость активов и охрана труда.

Система управления рисками должна быть бизнес ориентированной, т.е. идентификация рисков должна быть сфокусирована на целях Компании и базироваться на бизнес процессах. Потенциальные риски зависят от множества факторов. Некоторые из них зависят от условий внутри бизнес-единицы, в то время как другие зависят от внешних факторов. Система управления рисками включает категории: внутренние процессные риски, технологические/производственно-строительные риски, риски менеджмента/контролей/органами управления, риски, возникающие в результате деятельности сотрудников, и категория внешних рисков, таких как внешняя среда, поставщики, покупатели и прочие факторы.

Риски, с которыми сталкивается Компания при осуществлении своей деятельности, в конечном итоге вынуждены принимать на себя акционеры. Поэтому важной функцией Совета директоров, отвечающего за обеспечение прав акционеров, является контроль за созданием системы управления рисками, которая позволила бы оценить риски, с которыми сталкивается общество в процессе осуществления своей деятельности, и минимизировать их негативные последствия.

Эффективный внутренний контроль позволяет регулярно выявлять и оценивать существенные риски, которые могут оказать отрицательное влияние на достижение целей Компании.

Генеральный директор и Совет директоров обеспечивают системное и должное управление рисками Компании. Общая картина рисков также рассматривается Комитетом по аудиту. В дополнение наиболее критические риски регулярно анализируются на предмет приемлемости для группы. Компания стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для общества в целом при соблюдении норм законодательства и положений устава общества, а также к выработке адекватных стимулов для деятельности исполнительных органов общества, его структурных подразделений и отдельных работников. Главная цель в долгосрочной перспективе – минимизировать все риски до приемлемого уровня. При принятии стратегических решений касающихся приобретений, продажи или значительных инвестиций, также производится идентификация основных рисков.

Мы определили основные риски, применимые к нашему бизнесу. Их перечень и основные меры преодоления представлены в таблице ниже:

| Риск | Описание | Меры по минимизации рисков |
|-------------------------|-----------------|---|
| Финансовые риски | | |
| Риск | Риск недостатка | Строительство всех новых проектов планируется в |

| | | |
|---|--|--|
| ликвидности | денежных средств для развития текущих проектов и оплаты обязательств при наступлении срока их погашения, в том числе выплаты процентов по кредитам | <p>основном за счет проектного финансирования. Компания обладает положительной кредитной историей, что подтверждено успешным рефинансированием кредитного портфеля в 2011 году.</p> <p>Компания ведет тщательный контроль за состоянием ликвидности таким образом, чтобы денежных средств, поступающих от продажи объектов, а также авансовых платежей по договорам на строительство было достаточно для покрытия текущих обязательств.</p> <p>Кроме того, «Онэксим», мажоритарный акционер Компании, неоднократно заявляла о своей готовности при необходимости поддержать деятельность «ОПИН».</p> |
| Валютный риск | Изменение курса доллара США относительно рубля | Валютный риск основан на долларовых кредитах. Компания продолжает работу по конвертации этих кредитов в рубли. Также данный вид риска минимизируется за счет заключения договоров на продажу объектов и договоров с подрядчиками в долларах США (по курсу рубля на день конвертации). |
| Риск изменения процентных ставок | По кредитным договорам Компании есть как фиксированные, так и плавающие процентные ставки (привязанные к LIBOR) | Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами. По состоянию на 31.12.2011 около 90% от объема кредитования имеет фиксированные ставки. |
| Операционные риски | | |
| Девелопмент | Риск потери контроля над процессом строительства и риск не востребованности проекта на рынке | <p>В Компании разработаны соответствующие руководства и регламенты.</p> <p>Осуществляется жесткий контроль над подрядчиками, применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ.</p> <p>Ведется постоянный контроль и аудит проектов.</p> <p>Проводится тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-</p> |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| | | консультантов, зарекомендовавших себя на рынке. |
| Управление персоналом | Риск потери ключевых сотрудников и сложность подбора квалифицированного персонала. Риск невозможности поддержания эффективной системы управления | <p>Вознаграждение сотрудников пересматривается согласно результатам периодического анализа изменений рыночного уровня заработной платы.</p> <p>Внедрены системы оценки компетенций сотрудников, обучения, повышения квалификаций и мотивации сотрудников.</p> <p>Компания постоянно стремится к совершенствованию внутреннего контроля и управленческой системы и для этого периодически привлекает независимых международных консультантов.</p> |
| Разрешительная документация | Риск, связанный с отсутствием возможности изменения категории земель и получения всей необходимой для запуска проекта разрешительной документации | <p>Все проекты Компании обеспечиваются необходимой социальной инфраструктурой согласно требованиям местной администрации.</p> <p>Проводятся благотворительные мероприятия.</p> <p>Сильная репутация Компании на рынке облегчает процесс получения разрешительной документации.</p> <p>В Компании создан специальный департамент по связям с государственными органами.</p> |
| Стратегические риски | | |
| Бизнес стратегия | Риск выбора стратегии, не соответствующей конъюнктуре рынка | <p>Компания тщательно следит за изменениями на рынке и в конкурентной среде, корректирует свою стратегию с учетом этих изменений и анализа рынка.</p> <p>Фокусирование на потребностях покупателей и изменении спроса.</p> <p>Привлечение экспертов отрасли (аналитики, брокеры, консультанты) для тщательного анализа проектов и рынка.</p> <p>Разделение девелоперских рисков с партнерами.</p> <p>Минимизация риска потери проектов за счет привлечения целевого проектного финансирования.</p> |

Руководство

Руководство «ОПИН» состоит из семи директоров, специализирующихся на следующих направлениях: общее управление Компанией, строительство, финансы, продажи и маркетинг, развитие бизнеса, связи с инвесторами и законодательство. Директора ответственны за ежедневное управление Компанией, ее финансово-хозяйственную и операционную деятельность, реализацию стратегии, определенной Советом директоров, и исследования стратегического характера. Краткое описание опыта членов команды менеджмента представлено ниже:

Крылов Артемий Сергеевич (год рождения - 1977)

Генеральный директор

Г-н Крылов окончил МГИМО МИД России по специальности экономист-международник. Обладает богатым опытом в сфере управления проектами и стратегического развития, приобретенных за время работы на руководящих постах в ООО «Новое жилье», ООО «RDI Group», ЗАО «Домостроитель», ЗАО «Стройметресурс»

Смахталин Андрей Александрович (год рождения - 1978)

Заместитель Генерального директора по строительству

Г-н Смахталин имеет два высших образования и опыт работы в сфере недвижимости более 10 лет в компаниях ООО «RDI Group», ЗАО «Домостроитель», ЗАО «Стройметресурс». В 2008 году награжден знаком губернатора Московской области «За труды и усердие».

Шереметьев Игорь Михайлович (год рождения - 1975)

Финансовый директор

Инженер-экономист со специализацией в сфере обеспечения правовых соглашений. Г-н Шереметьев имеет опыт руководящей работы в сфере финансов, экономики и права свыше 12 лет в крупнейших международных холдингах – «KRAFT Foods» (Москва), «KRAFT Foods Global Head Office» (Лондон), «ORKLA Group», «VISA International».

Чернышов Сергей Александрович (год рождения - 1973)

Заместитель Генерального директора по развитию

Г-н Чернышов окончил Московский Государственный Университет Управления по специальности государственное и муниципальное управление, имеет большой опыт работы на руководящих должностях в коммерческих структурах, федеральных органах исполнительной власти, некоммерческих и общественных объединениях, в том числе в Центральном Управлении Ростехнадзора РФ, Комитете по предпринимательству в сфере ЖКХ Торгово-промышленной палаты РФ, НП «Российское лифтовое объединение» Награжден грамотой Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также грамотой Губернатора Московской области.

Картавцева Наталья Валерьевна (год рождения - 1973)

Заместитель генерального директора по продажам

Г-жа Картавцева имеет два высших образования, магистр технических наук со специализацией в сфере неорганической химии, магистр МВА по специальности стратегическое управление. Имеет большой опыт руководящей работы и управления продажами в сфере недвижимости, фармацевтики и вооружения. До работы в «ОПИН» занимала должность заместителя Генерального Директора «Vesco Group».

Жуков Станислав Владимирович (год рождения - 1979)

Директор по связям с инвесторами

Г-н Жуков окончил York University (Канада) по специальности бизнес-менеджмент и получил MBA в Laurier School of Business & Economics (Канада). Имеет богатый опыт в недвижимости в консалтинге, организации сделок на рынках акционерного и долгового капитала и работе с инвесторами, приобретенных в компаниях «Cushman & Wakefield», «Ernst & Young», «Alfa Capital Partners» и «AFI Development».

Лебедев Денис Георгиевич (год рождения - 1980)

Директор юридического департамента

Г-н Лебедев имеет два высших образования (юридическое и техническое). Кандидат юридических наук. Инженер земельного кадастра (специализация «оценка земли и недвижимости»). Опыт работы по юридической специальности 11 лет, в том числе в органах исполнительной власти г. Москвы, компаниях ООО «RC Group», ООО «RDI Group», ЗАО «Гражданстрой» и др.

ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

«ОПИН» принимает активное участие в застройке Московской области. Компания в основном фокусируется на строительстве мультиформатных жилых комплексов, включающих в себя различные виды строений, в том числе индивидуальные дома, таунхаусы, многоквартирные дома различной этажности, а также всю сопутствующую коммерческую и социальную инфраструктуру. Комплексы строятся по единому генплану и архитектурному стилю, однако ориентированы на клиентов с различным уровнем дохода.

В 2011 году «ОПИН» существенно продвинулась в завершении текущих проектов и запуске новых. Были ускорены работы по завершению строительства трех масштабных проектов – жилых комплексов «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново». Принимая во внимание уникальное расположение текущих проектов и их востребованность на рынке, Компания уверена в получении стабильных доходов в следующие два года.

По примеру таких проектов как «Павлово», который был признан одним из наиболее выдающихся жилых комплексов в Подмоскovie, Компания намерена продолжать задавать высокие стандарты на рынке загородного жилья, расширяя линейку продукта на жилом рынке Московского региона, сохраняя при этом высокое качество работ, которое ассоциируется с брендом «ОПИН».

Учитывая скорое завершение наших текущих проектов и положительные перспективы Московского рынка жилой недвижимости, Компания намерена увеличивать ожидаемые доходы посредством запуска новых проектов.

При строительстве своих многофункциональных проектов комплексной застройки «ОПИН» ориентируется на людей с растущими доходами и возрастающими требованиями к комфорту жизни.

Менеджмент Компании глубоко понимает рынок и его потребности. Жители столицы все больше проявляют заинтересованность в покупке жилья высокого качества, расположенного в привлекательных благоприятных районах с удобным доступом до центра города. Поэтому для дальнейшего освоения выбираются участки, расположенные рядом с уже завершенными нами проектами и вблизи основных Московских магистралей.

В дополнение к доходам, получаемым от строительства жилья, Компания планирует пополнить свой портфель высококачественными доходными коммерческими объектами в Москве. Спрос на коммерческие площади в центральной части города остается высоким, что, по нашим ожиданиям, положительно отразится на арендных доходах. Присутствие Компании как на жилом рынке Московской области, так и на коммерческом рынке Москвы позволит достичь диверсификации в бизнесе.

Являясь лидером в сфере недвижимости в России, «ОПИН» будет стремиться использовать достижения и опыт на публичном рынке для укрепления своих позиций путем создания платформы для консолидации активов с помощью вторичных выпусков акций, реинвестирования доходов и совместных инвестиций в проекты. Компания пошла по этому пути в 2011 году и в настоящее время ведет переговоры с владельцами недвижимости в Москве.

Значительный земельный банк Компании (более 38 000 га) по-прежнему имеет большое значение для снижения себестоимости новых проектов и обеспечения гибкости при выборе участков под строительство. Нарастание земельного банка было приоритетом предыдущей команды руководства, однако видение менеджмента сегодня заключается в оптимизации и максимально

эффективном использовании накопленного ресурса. «ОПИН» рассматривает возможность продажи или аренды нестратегических земельных участков, а также участия в партнерских проектах вне сферы недвижимости.

«ОПИН» обладает всем необходимым для реализации этих возможностей. Была привлечена новая управленческая команда, обладающая значительным опытом успешной реализации различных проектов, так же Компания пользуется поддержкой «Онэксим», нашего мажоритарного акционера. Таким образом, есть все возможности и ресурсы для достижения быстрого роста в будущем.

Текущие проекты

Павлово 2

Жилой комплекс класса De Luxe, расположенный в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе на земельном участке площадью 80 гектаров. Это вторая очередь поселка «Павлово», который известен своей обширной инфраструктурой, включающей большой торговый центр, школу, детский сад и крупнейший фитнес-клуб в Европе, соответствующий международным стандартам. Поселок предоставляет жителям полный спектр услуг, что является уникальным для рынка загородной недвижимости Московской области. «Павлово» – флагман среди существующих проектов Московской области, получивший многочисленные награды в профессиональных конкурсах рынка недвижимости.

Проект включает в себя 106 коттеджей площадью от 300 до 800 кв. м на участках площадью от 20 до 75 соток (от 0,2 до 0,77 га), 290 таунхаусов площадью от 150 - 250 кв. м, 380 квартир площадью 40 - 170 кв. м в восьми малоэтажных многоквартирных домах, а также 40 земельных участков для строительства частных домов. Компания приступила к строительству и предварительной продаже объектов в «Павлово 2» в 2007 году и в настоящее время находится на завершающей стадии строительства.

В течение 2011 года «ОПИН» завершила строительство всех жилых объектов. Кроме того, были завершены следующие работы по инфраструктуре: строительство системы водоснабжения, на 70% завершены инженерные сети, на 30% асфальтирование автодорог, на 80% благоустройство территории и полностью завешена газификация таунхаусов, все на общую сумму 17,6 млн. долл. США.

Проект будет полностью завершён в 2012 году. Планируется завершить все работы, в том числе асфальтирование, озеленение и инженерные сети. По состоянию на 31 декабря 2011 года общая сумма плановых капитальных вложений по поселку «Павлово 2» оценивается в 16,3 млн. долл. США.

Общее количество объектов в «Павлово 2», а также информация о количестве проданных объектов представлена в таблице ниже:

| Тип | Всего | Всего подписано договоров на 31.12.2011 | Всего подписано договоров в 2011 г. | Всего подписано договоров в 2010 г. | Изменение 2011 к 2010, % |
|---------------------|------------|--|--|--|-----------------------------|
| Квартиры | 380 | 309 | 109 | 30 | >100% |
| Таунхаусы | 290 | 264 | 46 | 28 | +64% |
| Коттеджи | 106 | 59 | 19 | 7 | >100% |
| Участки без подряда | 40 | 26 | 4 | 1 | >100% |
| Всего | 816 | 658 | 178 | 66 | >100% |

В таблице ниже приводится сравнение средних показателей по продажам коттеджей, таунхаусов, квартир и земельных участков за 2011 и 2010 годы.

| Тип | 2011 | | 2010 | | Изменение в % | |
|---------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|---|--|
| | Стоимость договоров (млн. долл. США) | Средняя стоимость контракта (млн. долл. США) | Стоимость договоров (млн. долл. США) | Средняя стоимость контракта (млн. долл. США) | Изменение стоимости договоров за 2011 в срав. с 2010, % | Изменение средней стоимости договора за 2011 в срав. с 2010, % |
| Квартиры | 25,5 | 0,23 | 6,7 | 0,22 | >100% | 5% |
| Таунхаусы | 24,2 | 0,53 | 14,2 | 0,51 | 70% | 4% |
| Коттеджи | 28,1 | 1,48 | 12,0 | 1,71 | >100% | -14% |
| Участки без подряда | 4,3 | 1,08 | 1,2 | 1,19 | >100% | -9% |
| Всего | 82,2 | | 34,1 | | 141% | |

В 2011 году по сравнению с предыдущим годом продажи квартир увеличились более чем на 100% как в количественном, так и в денежном выражении; продажи таунхаусов выросли на 64% по числу объектов и на 70% в денежном выражении. Продажи коттеджей, а также земельных участков увеличились более чем на 100% как в натуральном, так и в денежном выражении.

Средняя цена в 2011 году по сравнению с 2010 годом незначительно снизилась на квартиры на 1%, до 3,57 тыс. долл. США за кв. м; на таунхаусы выросла на 9%, до 3,2 тыс. долл. США за кв. м. В связи с растущим спросом на небольшие дома на 14% снизилась и средняя цена на коттеджи - до 1,5 млн. долл. США. Средняя цена на земельные участки составила 36,3 тыс. долл. США за сотку, что на 5% меньше, чем в 2010 году.

Всего подписано 178 договоров купли-продажи на общую сумму в 82,2 млн. долл. США, что на 141% больше, чем в 2010 году. В 2011 году поступления денежных средств от продаж составили 72,0 млн. долл. США.

Пестово

Коттеджный поселок премиум-класса площадью 123 гектара, расположенный в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе к северу от Москвы. Поселок находится в живописном пригородном районе, по соседству с гольф-клубом и лыжным комплексом, на берегу Пестовского водохранилища, в окружении леса. Поселок «Пестово» привлекателен для тех, кто ищет дом для проведения выходных на природе недалеко от Москвы. Так же как и «Павлово», поселок ориентирован на покупателей домов класса люкс, поэтому включает в себя многочисленные объекты социальной и развлекательной инфраструктуры, такие как яхт-клуб, частный пляж, прогулочные аллеи в лесной зоне, спортивный комплекс, детский сад, магазины и рестораны.

Комплекс «Пестово» находится на завершающей стадии строительства и включает в себя 421 коттедж, 90% из которых – дома площадью от 300 до 500 кв. м на отдельных земельных участках площадью 20-25 соток (0,2-0,25 га). Приблизительно 10% домов – более крупные объекты недвижимости площадью 500 кв. м + с земельным участком 25 + соток (0,25 га).

Компания предлагает клиентам готовые дома под чистовую отделку и отдельные земельные участки. Покупатели этих участков имеют возможность заключить договор подряда с «ОПИН» на строительство жилого объекта по выбранному готовому проекту с рассрочкой платежа или

построить дом по собственному проекту, предварительно согласовав с «ОПИН» его основные параметры (высота, площадь, фасады и т.д.).

В течение 2011 года Компания завершила строительство 59 домов и сопутствующей инфраструктуры, включая все инженерные сети на общую сумму 18,3 млн. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. общий бюджет на завершение комплекса «Пестово» составляет приблизительно 46,5 млн. долл. США, из которых 24,6 млн. долл. США планируется освоить в 2012 г.

В таблице ниже приводится краткая информация об объемах продаж и общем количестве жилых объектов в поселке:

| Тип | Всего | Всего подписано договоров на 31.12.2011 | Всего подписано договоров в 2011 г. | Всего подписано договоров в 2010 г. | Изменение 2011 к 2010, % |
|---------------------|------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Коттеджи | 318 | 180 | 19 | 12 | 58% |
| Участки без подряда | 103 | 93 | 36 | 7 | >100% |
| Всего | 421 | 273 | 55 | 19 | >100% |

В следующей таблице приводится сравнение средних показателей по продажам домов и земельных участков за 2011 и 2010 годы.

| Тип | 2011 | | 2010 | | Изменение в % | |
|---------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|---|--|
| | Стоимость договоров (млн. долл. США) | Средняя стоимость контракта (млн. долл. США) | Стоимость договоров (млн. долл. США) | Средняя стоимость контракта (млн. долл. США) | Изменение стоимости договоров за 2011 в срав. с 2010, % | Изменение средней стоимости договора за 2011 в срав. с 2010, % |
| Коттеджи | 18,9 | 0,99 | 10,5 | 0,87 | 80% | 14% |
| Участки без подряда | 16,9 | 0,47 | 2,8 | 0,40 | >100% | 17% |
| Всего | 35,7 | | 13,3 | | 168% | |

В 2011 году по сравнению с 2010 годом продажи коттеджей выросли на 58% по количеству объектов и на 80% в денежном выражении, а продажи земельных участков увеличились более чем в четыре раза, как в натуральном, так и в денежном выражении.

Средняя цена в 2011 году на коттеджи увеличилась на 14%, до 1,0 млн. долл. США, а на земельные участки – на 8%, до 20,4 тыс. долл. США за сотку.

Всего подписано 55 договоров на продажу на общую сумму 35,7 млн. долл. США, что на 168% больше, чем в 2010 году. В 2011 году поступления денежных средств от покупателей составили 33,1 млн. долл. США.

Мартемьяново

«Мартемьяново» – жилой мультиформатный комплекс бизнес-класса площадью 232 га, расположенный в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе.

В 2011 году «ОПИН» полностью завершила ребрендинг проекта. Был запущен новый интернет-сайт, создан новый логотип и рекламные буклеты, а так же пересмотрен подход к маркетинговой стратегии.

«Мартемьяново» делится на пять жилых кварталов, застройку которых «ОПИН» осуществляет поочередно.

Первая очередь – Парковый квартал – включает в себя строительство 53 каркасных панельных домов, изготовленных нашим канадским дочерним предприятием «Viceroy Homes». Технология сборных домов имеет ряд преимуществ. Строительство всего дома занимает всего лишь два-три месяца. Кроме того, деревянный каркас более экологичен по сравнению с бетоном, который применяется в некоторых других проектах «ОПИН». Производственный процесс характеризуется минимальными потерями материалов и экономным расходом электроэнергии. Готовый дом отличается высокой энергоэффективностью. В среднем дома имеют площадь 350 кв. м при площади земельного участка от 20 до 30 соток (0,2 и 0,3 га). Общая площадь Паркового квартала составляет 24,5 га. На конец 2011 года в квартале осталось только шесть непроданных коттеджей. Строительство жилых объектов завершено на 100%. В 2012 году планируется освоить только 163,0 тыс. долларов США на строительство детских площадок.

Вторая очередь – Солнечный квартал, который состоит из 197 отдельных участков в среднем площадью 25 соток (0,25 га) на территории в 77,9 гектар.

Третья очередь – Цветочный квартал – состоит из 144 отдельных участков площадью примерно 25 соток (0,25 га) на участке в 61,1 гектар.

Все участки во второй и третьей очереди предлагаются к продаже с подрядом и без подряда. При наличии подряда покупатель может приобрести участок, а затем выбрать один из проектов, предлагаемых «ОПИН», который будет исполнен в срок от трех месяцев до одного года. Покупатель, приобретающий проект без подряда, может построить дом, используя собственных подрядчиков, при условии соблюдения определенных требований «ОПИН» в части технических характеристик и стиля застройки. Заказчики также заключают договоры подряда с Компанией на строительство заборов вокруг объектов и подключение коммуникаций. На конец 2011 года в обоих кварталах на продаже находятся 84 участка, а также 16 домов «Viceroy».

Сейчас завершенность второй и третьей очереди составляет приблизительно 98% и 80% в кварталах соответственно. В течение 2012 года Компания планирует построить десять новых коттеджей, детский сад, административное здание, а также осуществить благоустройство и проектирование на общую сумму 18,3 млн. долл. США.

В 2011 году в Цветочном квартале было построено 16 коттеджей и некоторые объекты инфраструктуры, в частности, водозаборный узел и электросети, на сумму 11,1 млн. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2011 года общая сумма инвестиций в проект «Мартемьяново» оценивается в 38,1 млн. долл. США.

В следующей таблице приводится информация об объемах продаж и общем количестве объектов жилой недвижимости в Мартемьяново:

| Тип | Всего | Всего подписано договоров на 31.12.2011 | Всего подписано договоров в 2011 г. | Всего подписано договоров в 2010 г. | Изменение 2011 к 2010, % |
|----------------------|------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Коттеджи | 53 | 47 | 27 | 18 | 50% |
| Участки без подрядов | 341 | 217 | 41 | 33 | 24% |
| Всего | 394 | 264 | 68 | 51 | 33% |

В таблице ниже приводится сравнение средних показателей по продажам домов и земельных участков за 2011 и 2010 годы.

| Тип | 2011 | | 2010 | | Изменение в % | |
|----------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|---|---|
| | Стоимость договоров (млн. долл. США) | Средняя стоимость контракта (млн. долл. США) | Стоимость договоров (млн. долл. США) | Средняя стоимость контракта (млн. долл. США) | Изменение стоимости договоров за 2011 в срав. с 2010, % | Изменение средней стоимости договоров за 2011 в срав. с 2010, % |
| Коттеджи | 17.7 | 0.66 | 9.8 | 0.54 | 81% | 21% |
| Участки без подрядов | 15.0 | 0.37 | 9.7 | 0.29 | 55% | 25% |
| Всего | 32.8 | | 19.5 | | 68% | |

В 2011 году по сравнению с предыдущим годом продажи коттеджей выросли на 50% по числу объектов и на 81% в денежном выражении, а продажи земельных участков – на 24% в натуральном выражении и на 55% в долларовом выражении.

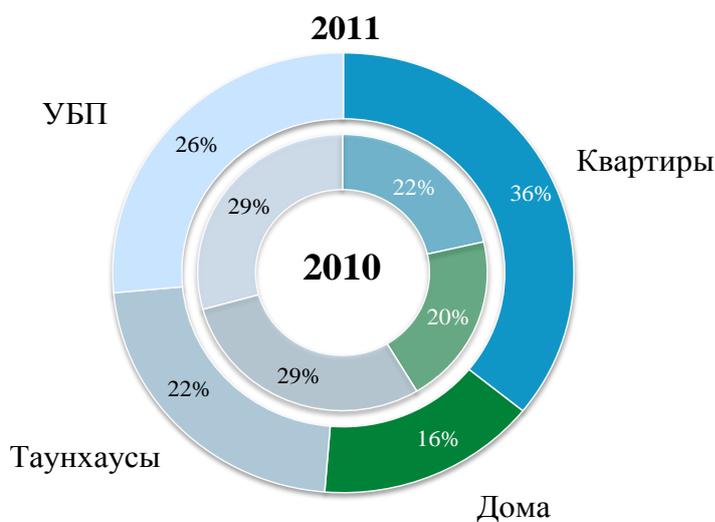
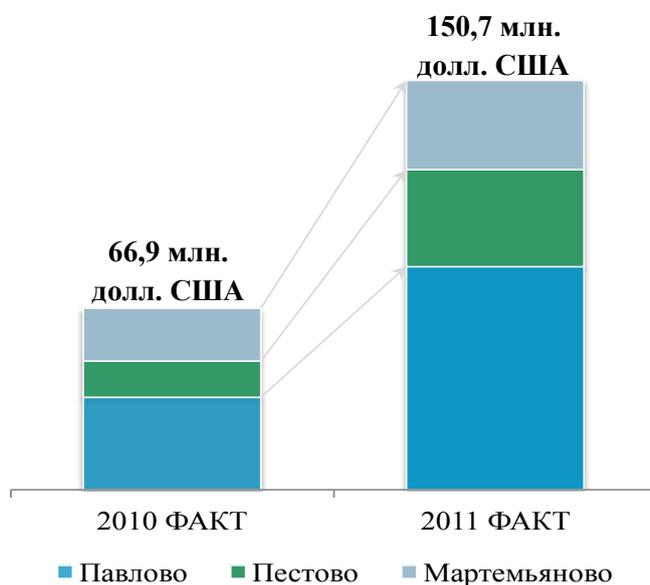
Средняя цена в 2011 году на коттеджи по сравнению с 2010 годом увеличилась на 39%, до 753 тыс. долл. США, а на земельные участки – на 16%, до 16,2 тыс. долл. США за сотку.

Всего подписано 68 договоров на общую сумму 32,8 млн. долл. США. В 2011 году по сравнению с 2010 годом выручка по договорам увеличилась на 68%. В 2011 году поступления денежных средств от покупателей составили 30,4 млн. долл. США.

Четвертая и пятая очереди – Радужный и Лесной кварталы. В общем и целом состоят из 212 отдельных участков площадью в среднем по 20 соток (0,20 га) каждый на участке в 69,6 гектар. Запланированные капитальные вложения на подключение коммуникаций составляют приблизительно 78,7 млн. долл. США. Компания планирует инвестировать эти средства только после достижения значительных результатов в продаже земельных участков второй и третьей очередей проекта.

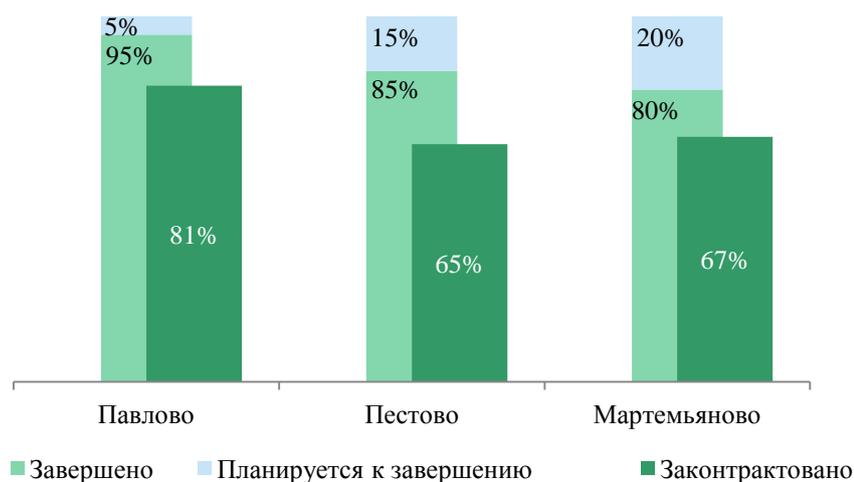
Результаты продаж по трем проектам в 2011 году

Всего по трем поселкам за отчетный период Компания заключила договоров на 301 объект жилой недвижимости на общую сумму 150,7 млн. долл. США, что на 125% больше, чем в 2010 году.



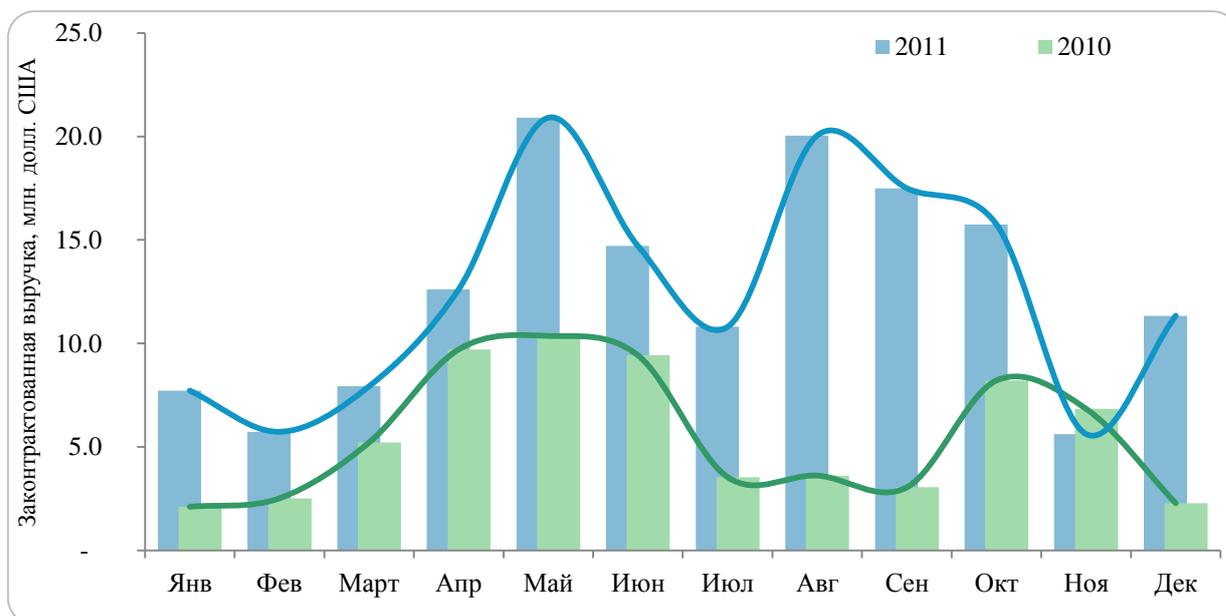
Доля ипотечных сделок в общей сумме заключенных договоров увеличилась на 10%, или в семь раз в долларовом выражении.

Доля договоров с отсрочкой платежа в 2011 году значительно снизилась – до 19% с 44% в 2010 году.



Количество проданных объектов составляет приблизительно 81% в «Павлово 2», 65% в «Пестово» и 67% в «Мартемьяново». Строительство поселков завершено более чем на 80%. Общий объем инвестиций, запланированных на завершение всех трех поселков, составляет 102,9 млн. долл. США, из них 59,2 млн. долл. США планируется освоить в 2012 году.

Сезонность продаж представлена в графике ниже:



Как видно из графика, второй квартал является сезоном самых высоких объемов продаж, на который приходится 36% от общего объема договоров.

Новые проекты

«ОПИН» застраивает участки поэтапно, что помогает достичь значительной экономии на коммуникациях и позволяет максимизировать маркетинговые возможности. Значительная часть работы в течение года была направлена на такие новые проекты. Были выбраны наиболее привлекательные земельные участки из нашего земельного банка и начата подготовка к застройке, которая заключается в получении всех необходимых разрешений, зонировании, генпланировании и строительстве. Ниже описаны наши достижения в 2011 году и новые проекты, которые пополнят портфель высококачественных объектов «ОПИН»:

Рублево

Жилой комплекс площадью 50 000 кв. м, расположенный в одном из благоприятных районов Москвы недалеко от границы города, в лесу между Волоколамским и Новорижским шоссе, на берегу Москвы-реки, рядом с метро, магазинами, гольф- и яхт-клубами. Проект является эксклюзивным, и, как ожидается, станет флагманом новых проектов Компании.

Уникальная концепция была разработана немецко-австрийским архитектурным бюро. Ее основные особенности – принципы «экологически чистого строительства» и энергоэффективности. Генеральный план комплекса рассчитан на сохранение целостности лесного массива. Комплекс будет состоять из отдельно стоящих многоквартирных домов средней этажности, высота которых не будет превышать высоту кроны деревьев. Это создаст ощущение загородного комфорта в большом мегаполисе.

Инфраструктура будет включать в себя детский сад, набережную с причалом, прогулочную зону, детские площадки и велосипедные дорожки. Планируется также строительство фитнес-центра.

К июлю 2012 года Компания планирует получить все разрешения и начать снос старых зданий, а уже в августе 2012 года приступить к строительству комплекса.

Строительный бюджет проекта оценочно составляет 190,0 млн. долл. США. Из них в 2012 году Компания планирует инвестировать около 45,0 млн. долл. США.

Vesna (Апрелевка)

Проект расположен на Киевском шоссе рядом с поселком «Мартемьяново» и представляет собой жилой комплекс бизнес-класса площадью 220 000 кв. м, занимающий участок 32,8 га.

Важным событием на рынке недвижимости Москвы стало решение городских властей, принятое в мае 2011 года, о расширении территории города более чем в два раза за счет присоединения территорий в юго-западном направлении между Варшавским и Киевским шоссе; при этом общая площадь присоединяемой территории «Новой Москвы» составит 148 000 га.

Проект Vesna граничит с «Новой Москвой».

Социальная инфраструктура будет находиться в центре внимания и включать в себя школы, детские сады, зоны отдыха, парковочный комплекс, медицинский центр и сопутствующие торговые площади. В 2011 году была начата подготовка генерального плана первой очереди и выполнена часть инженерно-геодезических изысканий.

Первая очередь будет состоять из двух многоквартирных домов общей площадью 55 000 кв. м и детского сада.

Во втором квартале 2012 года «ОПИН» планирует начать подготовительные работы: строительство ограждения, временного жилья для строителей, временных дорог и коммуникаций.

В августе 2012 года Компания рассчитывает получить согласование Мосгосэкспертизы, а в сентябре - разрешительные документы.

Строительство второй очереди начнется только по достижении значительного прогресса в реализации квартир первой очереди проекта.

Строительный бюджет всего проекта оценочно составляет 350,0 млн. долл. США, из которых более 40,0 млн. долл. США планируется инвестировать в 2012 году.

Катуар

Проект представляет собой многоэтажный жилой комплекс площадью 200 000 кв. м. «ОПИН» планирует построить квартал эконом-класса со всей необходимой социальной и коммерческой инфраструктурой: школой, детским садом, медицинским и торговым центрами.

Участок расположен в 20 км от Московской кольцевой автодороги по Дмитровскому шоссе в Мытищинском районе на участке площадью 32 га. Дмитровское шоссе является привлекательным направлением благодаря большому количеству рекреационных зон. Среди прочих преимуществ проекта – его нахождение в нескольких минутах ходьбы от железнодорожного вокзала, что позволит легко добираться до центра Москвы.

В 2011 году были проведены геологические, экологические и геодезические исследования по проекту и подготовлена предварительная схема, которая была согласована местными органами власти и Департаментом архитектуры. Компания начала процесс перевода земельных участков в категорию «земли поселений».

Поскольку «Катуар» не соответствует основному сегменту недвижимости, в котором работает «ОПИН» (а именно проекты в среднем и высоком ценовом диапазоне), Компания намерена привлечь партнеров для совместной реализации этого проекта. Общий строительный бюджет оценочно составляет 205,0 млн. долл. США, из которых около 6,0 млн. долл. США – запланированный бюджет на 2012 год.

ПЕСТОВО Life

Проект является второй очередью знаменитого поселка «Пестово» и представляет собой земельный участок площадью 16 га, в границах которого образовано более 100 отдельных участков без подряда для индивидуального строительства. Цены здесь будут более доступными по сравнению с «Пестово», при этом будет обеспечен полный доступ к инфраструктуре первой очереди. Соседство с проектом «Пестово» обеспечивает значительные преимущества в маркетинге и экономии затрат на подключение новых коммуникаций.

В 2011 году Компания полностью завершила проектирование, получила технические условия и приступила к разработке схемы планирования. В 2012 году Компания планирует получить согласование схемы планирования, завершить разработку генерального плана и провести все виды экспертизы для получения разрешительных документов.

Строительный бюджет проекта оценочно составит 11 млн. долл. США, из которых 4,5 млн. долл. США планируется инвестировать в 2012 году.

Земельный банк

«ОПИН» обладает значительными земельными активами в Московской, Тверской и Владимирской областях, общая площадь которых в настоящее время составляет свыше 38 000 га. При этом общая площадь земельного банка превышает объем необходимый для развития новых проектов Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Земельный банк приобретался в основном в период до 2009 года с целью строительства крупномасштабных фазированных проектов и перепродажи участков с учетом их удорожания. С начала экономического кризиса 2008 года спрос на жилую недвижимость на объекты в Тверской и Владимирской областях, а также в отдаленных от Москвы районах Московской области был низким. В результате Компания перешла к стратегии развития существующего земельного банка, повышения его ликвидности, продаже непрофильных земельных активов и реализации новых бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения на земельных участках земельного банка «ОПИН», в том числе за счет привлечения профильных инвесторов-партнеров.

| | |
|---|------------------|
| Дмитровский район, Московская область | 7 488 га |
| Клинский район, Московская область | 10 676 га |
| Мытищинский район, Московская область | 1 124 га |
| Одинцовский район, Московская область | 30 га |
| Наро-Фоминский район, Московская область* | 137 га |
| Тверская область | 15 596 га |
| Владимирская область | 3 459 га |
| Всего | 38 510 га |

**В данную таблицу включены земли Наро-Фоминского района, классифицированные в консолидированной отчетности по МСФО как запасы*

В 2011 году специалистами «ОПИН» была организована работа по инвентаризации земельных участков. В ходе этой работы был проведен визуальный осмотр около 90% земельных участков с описанием их состояния, технического состояния зданий и сооружений, подготовкой фотоотчетов, карт-схем и презентаций, размещения информации на официальном сайте.

Подготовлены предложения для Совета директоров по наиболее эффективному использованию земельных участков, в том числе для размещения девелоперских проектов в среднесрочном периоде. Также подготовлены предложения для включения в проекты генеральных планов поселений с целью дальнейшего использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и дачного строительства, размещения объектов промышленности, включая складские комплексы, объекты придорожного сервиса и торговли. Определен перечень земельных участков для продажи, выявлены земельные участки непригодные для деятельности.

С целью эффективного решения задачи развития и использования земельного банка, организации продаж земельных участков в сентябре 2011 года образован Департамент по работе с земельными активами ОАО «ОПИН».

Организована работа по привлечению стратегических партнеров для совместного формирования новых бизнес-направлений на базе собственного земельного банка.

Приблизительно 8,4 тыс. га сельскохозяйственных пахотных земель в настоящее время переданы под контроль независимой компании ООО УК «Агрорезерв», которая имеет большой опыт работы

в аграрном бизнесе. Земли под управлением этой компании используются для выращивания сельскохозяйственных культур и разведения скота. Еще часть земель площадью 9,3 тыс. га сдаются в аренду местным фермерам.

В 2011 году вместе с «Агрорезерв» были проанализированы все сельскохозяйственные угодья и выявлены многочисленные возможности для развития бизнеса, включая увеличение производства молочного животноводства и семеноводства, строительство комплексов по поставке говядины, свинины и овощей. Так как данный бизнес не является профильной деятельностью «ОПИН», Компания будет привлекать надежных бизнес-партнеров – профильных агро инвесторов – для ведения подобных проектов. Положительные рыночные предпосылки для развития аграрного бизнеса в России, а именно, рост потребления продукции сельского хозяйства ежегодно на 10% в течение последних 5 лет, избыточный потребительский спрос по сравнению с внутренним уровнем производства и близость земельных активов «ОПИН» к основным потребительским рынкам России (Москва и Московская область с населением более 20 млн. чел.), вселяют уверенность в успех привлечения таких деловых партнеров.

Реализация и приобретение имущества

«ОПИН» стратегически сфокусирована на девелопменте мультиформатных жилых проектов в рамках комплексного развития территорий и инвестициях в качественную коммерческую недвижимость. Имущественные активы, где реализация подобных проектов в ближайшее время не целесообразна, рассматриваются Компанией как возможные к реализации или использованию в качестве вкладов в совместные предприятия вне сферы недвижимости.

В соответствии с этой стратегией 15 сентября 2011 года было объявлено о продаже проекта «ТРЦ им. Райкина», расположенного на Шереметьевской улице, д.8 в Москве. Общая валовая выручка от сделки составила 50 млн. долл. США. Данный проект предполагал реконструкцию существующих зданий в торгово-развлекательный центр площадью 70 000 кв. м. На момент продажи работы были завершены только на подземном уровне. Основными причинами продажи стала неэффективная архитектурная концепция вследствие ограничений существующих реконструируемых зданий и вероятности возникновения правовых рисков в результате задержек в строительстве.

Выкуп акций и изменения в Уставе Компании

8 сентября 2011 «ОПИН» объявила о решении выкупить на рынке в общей сложности 60 000 обыкновенных именных акций, что составляет 0,39% от общего количества выпущенных акций, по цене 955,65 руб. за акцию и уменьшить уставный капитал в той же пропорции. Это решение было принято на Общем собрании акционеров и направлено на долгосрочное поддержание стоимости Компании после значительного падения цен на акции, вызванного нестабильностью на мировых финансовых рынках и падением акций по всему миру в результате понижения агенством S&P кредитного рейтинга США и кризиса суверенных долгов в Европе. Во время периода сбора заявок, с 13 октября по 11 ноября, Компания получила 483 678 заявок на покупку акций и удовлетворила их на пропорциональной основе с коэффициентом выкупа 0,12.

Кроме того, в целях дальнейшего привлечения дополнительного капитала были внесены изменения в Устав Компании, разрешающие проводить дополнительный выпуск акций в количестве до 10 млн. обыкновенных именных акций по номинальной стоимости 1 000 рублей за акцию.

Реструктуризация кредитного портфеля

Одним из основных приоритетов Компании в 2011 году была реструктуризация ее кредитного портфеля, в результате которой удалось добиться более выгодных условий по следующим кредитам:

Райффайзен Банк: В мае 2011 года процентная ставка была снижена на 200 базисных пунктов с 3m Libor +10% в год до 3m Libor +8% в год, при этом Компания согласовала более выгодный график погашения с продлением на один год к первоначальному сроку погашения кредита.

VTB Bank Deutschland AG: По двум кредитным линиям срок погашения был продлен на один год до декабря 2012 года, а график платежей был изменен с 17 млн. долл. США ежеквартально на 5 млн. долл. США ежеквартально в 2011 году и 8,5 млн. долл. США ежеквартально в 2012 году.

Московский Кредитный Банк: В июле Компания открыла новую кредитную линию сроком на три года на 2,5 млрд. руб. по ставке 12,4% годовых.

Росбанк: В октябре 2011 года Компания провела реструктуризацию кредита на сумму 67,5 млн. долл. США, в рамках которой ей удалось снизить процентную ставку с 11% до 9% годовых, а также изменить график погашения более 50% основной суммы с отсрочкой до 2012-2013 гг. вместо октября 2011 г.

Гранд Инвест Банк: В декабре 2011 Компания открыла две кредитные линии на сумму 3,4 млн. долл. США и 210,0 млн. руб. с процентными ставками 11% и 14% соответственно. Кредитные средства будут направлены на завершение строительства поселка «Павлово 2». Срок погашения обеих линий составляет один год.

По состоянию на 31 декабря 2011 года контрактные обязательства Компании по суммам основного долга выглядели следующим образом:

| Кредитор | Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2011 | Процентная ставка (в год) | Срок погашения |
|--------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|
| Росбанк | 58,5 млн. долл. США | 9% | апрель 2013 г. |
| VTB Bank Deutschland | 34,0 млн. долл. США | 9,75% и 10,45% | декабрь 2012 г. |
| ING Bank N.V | 99,9 млн. долл. США | 10,45% | март 2013 г. |
| Райффайзен Банк | 21,0 млн. долл. США | 3m Libor + 8% | декабрь 2012 г. |
| МКБ | 46,6* млн. долл. США | 12,4% | июнь 2014 г. |
| Гранд Инвест Банк | 2,8 млн. долл. США | 32% суммы - 11%; 68% * суммы - 14% | декабрь 2013 г. |
| Небанковские организации | 37,1 млн. долл. США | 15% | Возобновляемая кредитная линия |
| Итого | 299,9 млн. долл. США | | |

**номинарован в долл. США по курсу 32.20 руб. за 1 долл. США*

По состоянию на 31.12.2011 общая сумма кредитов и займов на балансе Компании, включая проценты к погашению, составляет 317,4 млн. долл. США.

Внесение активов

В рамках новой стратегии «ОПИН», предусматривающей наличие сбалансированного портфеля недвижимости, Дмитрий Разумов, председатель Совета директоров «ОПИН» в мае 2011 года в ходе презентации новой стратегии «ОПИН» в Москве заявил о намерении «Онэксим» сделать первый шаг на пути к консолидации в секторе и передать «ОПИН» четыре объекта недвижимости.

Данные активы включают три офисных здания в центре Москвы общей площадью около 30 000 кв. м и земельный участок 14,5 га в районе 65-го километра МКАД, пригодный для строительства элитного жилого комплекса (см. описание проект «Рублево» выше).

Сделка будет проходить в форме дополнительного выпуска акций и планируется к проведению в два этапа. В 2012 году будут переданы бизнес центр на улице Щепкина д.32 стр.1 в Москве и земельный участок под жилую застройку. Комплекс зданий на Тверском бульваре д.13 стр.1 и д.15 стр.1 планируется быть переданным после проведения комплекса мер по его реконструкции, которые будет проводить «ОПИН» за счет «Онэксим». Реконструкция предполагает увеличение арендопригодной площади и капитальный ремонт части зданий.

Тверской бульвар, 13 стр.1

Девятиэтажное здание расположено в историческом центре Москвы на первой линии Бульварного кольца, в 10 минутах ходьбы от станций метро Арбатская, Тверская, Чеховская и Пушкинская, в 2 км от Красной площади. Здание расположено на огороженном охраняемом участке площадью 0,35 га и имеет общую площадь 19 538 кв. м. Это историческое здание было построено в 1870 году и полностью реконструировано в 80-х годах прошлого века в стиле Сталинского неоклассицизма. Сейчас здание используется в качестве офисного центра класса «Б» и находится под управлением профессиональной компании «Краус-М». Часть здания требует реконструкции и имеет высокий потенциал увеличения арендного дохода. Основные арендаторы – «Онэксим», «ОПИН» и банк «Московский финансовый клуб». Текущий чистый годовой доход составляет примерно 7,6 млн. долл. США.

Тверской бульвар, 15 стр.1

Двухэтажное здание расположено в историческом центре Москвы недалеко от станций метро Арбатская, Тверская, Чеховская и Пушкинская. История здания уходит далеко в прошлое, в начало XIX века. В 1979 году историческое здание было полностью снесено и построено вновь с сохранением фасадов и общего архитектурного стиля, а в 2000-х годах было дополнительно реконструировано в офисный центр общей площадью 4 020 кв. м. В настоящее время здание полностью сдано в аренду компании «Полюс Золото». Чистый годовой доход составляет примерно 1,9 млн. долл. США.

Ул. Щепкина, 32 стр.1

Семиэтажный офисный центр класса «Б+» общей площадью 4 875 кв. м, включает в себя надземную и подземную парковки. Здание расположено в центре Москвы в нескольких минутах ходьбы от станции метро Проспект Мира и от спорткомплекса Олимпийский. Здание было построено в 1995 году в соответствии с международными стандартами строительства, инженерных коммуникаций и внутренней отделки. Здание полностью сдается в аренду страховой компании «Согласие». Чистый годовой доход составляет примерно 2,0 млн. долл. США.

Viceroy Homes Limited

«ОПИН» приобрел канадскую компанию «Viceroy Homes Limited» в 2008 году. «Viceroy Homes» была основана в 1955 году и завоевала репутацию одного из самых узнаваемых брендов в производстве несерийных сборных домов в Северной Америке. «Viceroy» эксплуатирует два производственных объекта в провинциях Онтарио и Британской Колумбии, а через свою сеть офисов продаж, состоящих из сотрудников компании и независимых эксклюзивных дилеров, продает комплекты домов в Канаде и на международном рынке.

В 2011 году компания смогла увеличить продажи на 8%, до 43,6 млн. канадских долл. и увеличить валовую маржу до 12% в 2011 году с 2% в 2010 г. Ниже перечислены основные причины улучшения данных финансовых результатов:

Новая управленческая команда: В конце 2010 и в течение 2011 г. для активизации бизнес-стратегии и повышения эффективности деятельности компания пригласила нового генерального директора и финансового директора, а также в начале 2012 года – вице-президента по продажам и директора по продажам по Западному региону Канады. Некоторые улучшения в расчете себестоимости продукции и поставках привели к улучшению на 3% по сравнению с прошлым годом при снижении издержек более чем на 1 млн. канадских долларов.

Высокие показатели подразделения по сборке домов: Данное подразделение начало свою деятельность в 2010 году и занимается сборкой домов «Viceroy» и предоставлением сопутствующих услуг по их возведению. Это переход на более высокий для Компании уровень вертикально интегрированной системы с отличными перспективами максимизации дохода с каждого дома. Продажи в 2010 году в этом подразделении составили 2,3 млн. канадских долл., а в 2011 году 4,0 млн. канадских долл. Сумма заказов по состоянию на конец 2011 г. составила около 7,0 млн. канадских долл. Большую часть этих заказов планируется выполнить в течение финансового 2012 года.

Продвижение бренда: «Viceroy» возобновила маркетинговые мероприятия, объем которых был значительно снижен вследствие спада в экономике за последние два года. В 2011 году Компания приложила значительные усилия к обновлению своих маркетинговых инструментов, включая веб-сайт, мероприятия по продвижению и рекламу в средствах массовой информации.

Продажи в Японии: В результате землетрясения и цунами, которые произошли в Японии весной 2011 года, на этом рынке наблюдается возросший интерес к североамериканским каркасным домам. Помимо продаж временных жилых сооружений, которые осуществлялись на начальном этапе, продажи стандартных домов увеличились почти на 10% в течение года. В 2011 году доходы от продаж в Японии в сумме увеличились приблизительно на 20% по сравнению с 2010 годом.

События после отчетного периода

Обязательное предложение от «ONEXIM HOLDINGS LIMITED»

5 марта 2012 года ONEXIM Holdings Limited уведомило Компанию об увеличении размера владения акциями ОАО «ОПИН» до 9 703 080 штук (63,75% акций) с ранее 4 584 066 штук (30,12% акций).

ОАО «ОПИН» также получило уведомление о контролирующем лице – «ONEXIM GROUP LIMITED», которое имеет право косвенно распоряжаться 83,17% акций (12 659 224 штук), в связи с тем, что «ONEXIM GROUP LIMITED» является акционером «ONEXIM HOLDINGS LIMITED» и «LEONINA INVESTMENTS LIMITED».

В соответствии со статьей 84.2. Федерального закона №208-ФЗ "Об акционерных обществах" от 26.12.1995 года ONEXIM HOLDINGS LIMITED сделало обязательное предложение акционерам о приобретении 2 561 569 (16,83% акций) обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «ОПИН» по цене приобретения в размере 534 рубля 96 копеек за одну акцию. Совет директоров «ОПИН» принял решение, что данная цена является обоснованной, так как соответствует средневзвешенной цене, определенной по результатам торгов организаторов торговли на рынке ценных бумаг за шесть месяцев, предшествующих дате подачи обязательного предложения в ФСФР России (2 марта 2012 года).

Подписание кредитного договора с ОАО АКБ «Российский Капитал»

30 марта 2012 года был подписан кредитный договор между дочерней компанией ООО «Строй Групп» и ОАО АКБ «Российский Капитал» на общую сумму 2,3 млрд. рублей на срок до 10 декабря 2014 года. Процентная ставка по кредитной линии составляет 13,5% с ежеквартальной выплатой процентов. Обеспечением по кредитному договору являются объекты ООО «Строй Групп» в жилом комплексе «Павлово 2» и объекты ООО «Пестово» в жилом комплексе «Пестово», а также поручительства ООО «Пестово» и ОАО «ОПИН».

Кредитные средства будут направлены на завершение существующих проектов Компании – «Павлово 2» и «Пестово», а также на развитие новых проектов в сфере многоэтажного строительства, запуск которых планируется в 2012 году.

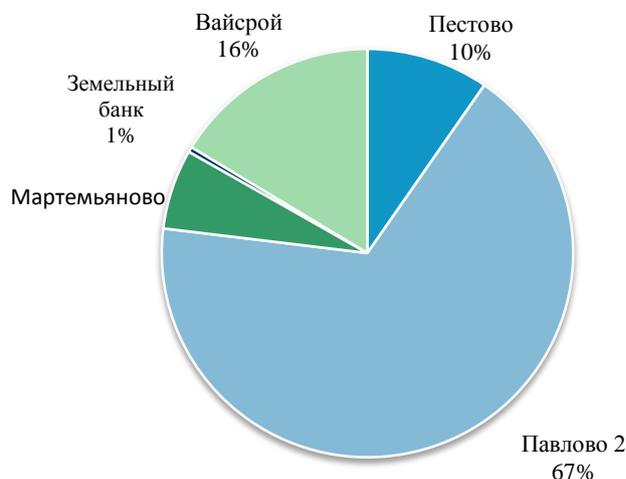
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Ключевые показатели

Выручка (млн долл. США)



Выручка по сегментам



ЕВИТДА (млн долл. США)



Чистая прибыль (млн долл. США)

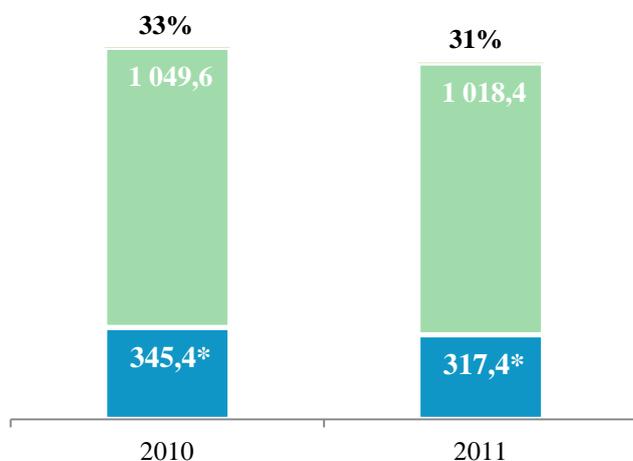


Стоимость чистых активов (млн долл. США)



Соотношение собственных и заемных средств (млн долл. США)

- Кредиты и займы
- Собственный капитал



*Суммы займов включают банковское и небанковское финансирование

Этот раздел должен рассматриваться совместно с разделом «Чистая стоимость активов Компании», так как Компания полагает, что обсуждение и анализ результатов от операционной деятельности, включая Прибыль/(убыток) за год, определяется консолидированным отчетом о совокупном доходе.

Операции Компании на текущий момент, главным образом, сконцентрированы в сегменте жилой загородной недвижимости. В 2011 году ОАО «ОПИН» продолжило комплексное развитие текущих проектов: «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново». Компания предлагает покупателям высококачественное с высокой степенью готовности жилье по конкурентным ценам.

Ниже приведены консолидированные результаты отчета о совокупном доходе за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010, соответственно.

| Тыс. долл. США | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|---------------|------------------|
| Выручка | 270 167 | 151 261 |
| Себестоимость реализации | 246 918 | (178 907) |
| Валовая прибыль/(убыток) | 23 249 | (27 646) |
| Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | (34 191) | (26 270) |
| Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | 110 444 | (457 074) |
| Финансовые доходы/расходы, нетто | (20 140) | (37 610) |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | (2 455) | (27 037) |
| Прочие расходы, нетто | (11 735) | (36 564) |
| Прибыль/(убыток) до налогообложения | 65 172 | (612 201) |
| Налог на прибыль | (32 736) | 87 558 |
| Прибыль/(убыток) за год | 32 436 | (524 643) |

| | | |
|---------------------------|---------------|------------------|
| ЕБИТДА (справочно) | 86 894 | (570 379) |
| ЕБИТДА % (справочно) | 32% | (377%) |

Выручка

По сравнению с 2010 годом выручка увеличилась на 118 906 тыс. долл. США или 79%. Основные факторы столь значительного увеличения выручки: рост продаж, основанный на активной политике в области продаж и маркетинга, а также активизация передачи клиентам объектов, законтрактованных в предыдущие периоды и завершенных в отчетном периоде.

В таблице ниже приведена разбивка выручки в 2010-2011 гг. по видам:

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|---|----------------|----------------|
| Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 223 688 | 102 154 |
| Выручка от продажи товаров | 44 104 | 39 107 |
| Выручка от оказания прочих услуг | 2 315 | 2 971 |
| Выручка по договорам на строительство | 60 | 7 029 |
| Итого выручка | 270 167 | 151 261 |

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка выручки от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по проектам за 2010-2011 гг.:

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Павлово 1 | | 17 161 |
| Павлово 2 | 177 810 | 68 377 |
| Пестово | 28 893 | 8 100 |
| Мартемьяново | 16 985 | 8 314 |
| Прочее | - | 202 |
| Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 223 688 | 102 154 |

Выручка выросла на 121 534 тыс. долл. США или более чем в 2 раза по сравнению с 2010 годом. Данный вид выручки является основным для Компании (83% и 68% выручки в 2011 и 2010 годах, соответственно). Столь значительное увеличение выручки вызвано наращиванием темпов продажи и передачи завершенных объектов клиентам. Последовательное применение активной политики в области продаж и проведение маркетинговых мероприятий привели к более позитивным результатам по сравнению с 2010 годом.

В таблице ниже приведены выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков в количественных показателях:

| Кол-во объектов | 2011 | 2010 |
|--|------------|------------|
| Павлово 1 | | 10 |
| Павлово 2 | 431 | 129 |
| <i>В т.ч.:</i> | | |
| таунхаусы | 136 | 95 |
| квартиры | 260 | 13 |
| коттеджи и зем. участки | 35 | 21 |
| Пестово | 101 | 44 |
| Мартемьяново | 50 | 46 |
| Прочее | | |
| Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 582 | 229 |

Выручка от продажи товаров

Выручка от продажи товаров представлена реализацией каркасно-панельных домов, произведенных дочерним предприятием Группы, Viceroy Homes Limited, в Канаде. Рост составил 4 994 тыс. долл. США, или 13%, по сравнению с 2010 годом. Вышеуказанный рост вызван незначительным улучшением рыночной конъюнктуры в данном сегменте, а также активизацией деятельности в области продаж.

Выручка по договорам на строительство

Выручка по договорам на строительство генерируется по договорам на строительство коттеджей в «Павлово 2» и «Пестово» и по договорам на строительство инфраструктуры во всех трех поселках: «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново».

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер выручки по договорам на строительство, признанной в 2010-2011 гг.

| | 2011 год | 2010 год |
|--|----------|----------|
| <i>Выручка по договорам на строительство коттеджей</i> | | |
| Признание выручки по проценту завершенности | 1 499 | 10 632 |
| Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах | (10 074) | (31 395) |
| <i>Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры</i> | | |
| Признание выручки по проценту | 8 685 | 27 792 |

завершенности

60

7 029

Выручка по договорам на строительство значительно сократилась по сравнению с 2010 годом. Данное падение связано с несколькими факторами, а именно: сокращение доли выручки от договоров на строительство; корректировка выручки в сторону уменьшения в связи с фактическим расторжением, либо расторжением, которое может произойти в будущем; пересмотр допущений о проценте готовности и общих затратах в отношении коттеджей в «Пестово», в результате чего выручка была уменьшена на сумму признанную ранее.

Выручка от оказания прочих услуг

Выручка от оказания прочих услуг представляет собой выручку от оказания услуг клиентам в коттеджных поселках, а также выручку от сдачи в аренду земельных участков. Данный вид выручки составляет 0,9% от общей выручки (2010 год: 2%).

Себестоимость реализации

Себестоимость реализации включает стоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков, стоимость проданных товаров, себестоимость договоров на строительство, себестоимость прочих услуг, а также снижение стоимости товарно-материальных запасов.

По сравнению с 2010 годом себестоимость реализации выросла на 68 011 тыс. долл. США или 38%. Главным образом, изменение обусловлено ростом реализации новых объектов недвижимости и активизацией передачи завершенных объектов, законтрактованных в предыдущие периоды.

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости реализации в 2010-2011 гг. по видам:

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|
| Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков | (147 201) | (76 488) |
| Себестоимость проданных товаров | (38 663) | (38 228) |
| Себестоимость прочих услуг | (463) | (376) |
| Себестоимость по договорам на строительство | (20 740) | (20 489) |
| Снижение стоимости товарно-материальных запасов | (39 851) | (43 326) |
| Итого себестоимость реализации | (246 918) | (178 907) |

Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков в разбивке по проектам за 2010-2011 гг.:

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|----------------|-------------|-------------|
|----------------|-------------|-------------|

| | | |
|---|------------------|-----------------|
| Павлово 1 | - | (11 753) |
| Павлово 2 | (102 171) | (49 045) |
| Пестово | (26 322) | (7 003) |
| Мартемьяново | (18 708) | (8 590) |
| Прочее | | (97) |
| Итого себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков | (147 201) | (76 488) |

Данный вид себестоимости включает себестоимость построенных объектов (или чистую цену реализации на начало года, если данная величина меньше себестоимости). Рост составил 70 713 тыс. долл. США или 92% по сравнению с 2010 годом. Рост себестоимости меньшими темпами, чем рост аналогичной выручки, связан с реализацией большого объема высококорентабельных объектов жилой недвижимости в «Павлово 2».

Себестоимость проданных товаров

Себестоимость проданных товаров представляет собой себестоимость реализованных каркасно-панельных домов, произведенных дочерним предприятием «ОПИИ», «Viceroy Homes Limited», в Канаде. Рост составил 1%. Это значительно меньше, чем рост соответствующей выручки, что в первую очередь связано с политикой сокращения производственных и административных затрат, проводимой руководством «Viceroy Homes Limited» в 2011 году. Данная политика привела к сокращению себестоимости производимых каркасно-панельных домов.

Себестоимость договоров на строительство

Себестоимость договоров на строительство включает в себя фактически признанные затраты, понесенные по договорам на строительство коттеджей и инфраструктуры, а также ожидаемый убыток по договору на строительство и сумма ожидаемых гарантийных обязательств.

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер себестоимости по договорам на строительство, признанной в 2010-2011 гг.

| Тыс. долл. США | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Себестоимость по договорам на строительство коттеджей | | |
| Признание себестоимости по проценту завершенности | (1 425) | (8 296) |
| Корректировка себестоимости по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах | 2 430 | 18 671 |
| Признание выявленного убытка | (756) | - |
| Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры | | |
| Признание себестоимости по проценту завершенности | (9 458) | (27 505) |
| Признание выявленного убытка | (11 531) | (3 359) |
| | (20 740) | (20 489) |

Себестоимость договоров на строительство коттеджей снизилась на 83% (признание по проценту завершенности). Кроме того, на себестоимость повлияла корректировка по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам, а также, в меньшей степени, выявленный ожидаемый убыток в размере 756 тыс. долл. США.

Себестоимость договоров на строительство инфраструктуры снизилась на 66% (признание по проценту завершенности). В тоже время в составе себестоимости договоров на строительство инфраструктуры в 2011 году признан выявленный убыток в «Павлово 2», в размере 10 079 тыс. долл. США и фактический убыток по инфраструктуре в «Мартемьяново» в размере 1 452 тыс. долл. США (в 2010 году был признан убыток по инфраструктуре в «Мартемьяново» в размере 3 359 тыс. долл. США).

Себестоимость прочих услуг

Себестоимость прочих услуг представляет собой незначительную сумму. Ее изменение в целом коррелирует с изменением выручки от оказания прочих услуг.

Снижение стоимости товарно-материальных запасов

Для анализа чистой цены реализации запасов, т.е. земельных участков и домов в коттеджных поселках, были использованы цены на соответствующие объекты по прайс-листам, текущим на дату составления отчетности, с учетом возможных скидок.

В 2011 году общая сумма резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов составила 39 851 тыс. долл. США против 43 321 тыс. долл. США, признанных в 2010 году.

Валовая прибыль и валовая маржа

Валовая прибыль/(убыток) представляет собой выручку за вычетом себестоимости реализации. Валовая маржа представляет собой валовую прибыль/(убыток), деленную на выручку, в процентном выражении.

В таблице ниже представлены валовая прибыль/(убыток) и валовая маржа за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010 гг. по видам:

| Тыс. долл. США | 2011 год | 2010 год |
|---|---------------|-----------------|
| Договора на строительство | (20 680) | (13 460) |
| Жилая недвижимость и земельные участки | 76 487 | 25 666 |
| Реализация товаров | 5 441 | 879 |
| Прочие услуги | 1 852 | 2 595 |
| Снижение стоимости товарно-материальных запасов | (39 851) | (43 326) |
| Валовая прибыль/(убыток) | 23 249 | (27 646) |
| Договора на строительство | н/п | н/п |
| Жилая недвижимость и земельные участки | 34 | 25 |
| Реализация товаров | 12.3 | 2 |
| Прочие услуги | 80 | 87 |
| Снижение стоимости товарно-материальных запасов | н/п | н/п |
| Валовая маржа | 9 | (18) |

В 2011 году «ОПИН» значительно улучшила результат по валовой прибыли. Валовая маржа в 2011 году увеличилась на 27 процентных пунктов и составила 9% (- 18% в 2010 году). Улучшение валового результата связано, главным образом, с реализацией коттеджей, таунхаусов квартир в малоэтажных домах проекта «Павлово 2». Данные объекты жилой недвижимости являются наиболее высококорентабельными (около 42% в целом по проекту).

Также положительно на валовую маржу повлияли результаты «Viceroy Homes Limited», в части реализации каркасно-панельных домов. Валовая маржа выросла на 10 процентных пунктов и составила 12% в 2011 году против 2% в 2010 году. Рост обусловлен внедрением специальных программ по снижению затрат на производство.

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

В сравнении с расходами за 12 месяцев 2010 года коммерческие, общехозяйственные и административные расходы увеличились на 7 921 тысячу долларов США или 30% и составили по отношению к выручке 13% и 17% в 2011 и 2010 году, соответственно.

В таблице ниже представлены Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010 гг. по видам:

| Тыс. долл. США | 2011 год | 2010 год |
|---|---------------|---------------|
| Заработная плата и страховые взносы во внебюджетные фонды | 15 281 | 9 136 |
| Расходы на рекламу | 3 410 | 1 396 |
| Расходы на аренду | 2 167 | 1 488 |
| Консультационные услуги | 1 889 | 1 422 |
| Земельный налог и налог на имущество | 1 764 | 2 876 |
| Брокерское вознаграждение | 1 606 | 2 096 |
| Прочие расходы | 8 074 | 7 856 |
| Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 34 191 | 26 270 |

Заработная плата и страховые взносы

Заработная плата и связанные с ней налоги составляли 5,7% и 6,0% по отношению к выручке в 2011 и 2010 годах, соответственно.

В 2011 году заработная плата и связанные с ней страховые взносы увеличились на 6 145 тыс. долл. США или 67,3%. Данное изменение произошло за счет увеличения численности сотрудников, связанного с расширением и активизацией деятельности Группы, а также с увеличением ставки по взносам во внебюджетные фонды (с 26% в 2010 году до 34% в 2011 году). Увеличение заработной платы произошло, в том числе, и за счет усиления собственной службы продаж Компании, и было частично компенсировано уменьшением брокерских вознаграждений.

Расходы на рекламу

Расходы на рекламу, главным образом, связаны с оказанием услуг рекламными агентствами, такими как: внешняя реклама, реклама в средствах массовой информации, размещение информации на сайтах в интернете и прочая реклама. Доля расходов на рекламу по отношению к выручке в 2011 и 2010 годах составила 1,3 % и 0,9% , соответственно.

В 2011 году расходы выросли на 2 014 тыс. долл. США или 144% по сравнению с 2010 годом. Это увеличение, главным образом, связано с ростом объемов рекламы текущих проектов «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново».

Расходы на аренду

Расходы по аренде, главным образом, связаны с арендой офиса по адресу Тверской бульвар, д.13. Доля расходов на аренду по отношению к выручке в 2011 и 2010 годах составляла 0,8% и 1,0%, соответственно.

В 2011 году расходы на аренду увеличились на 679 тыс. долл. США или на 46% в связи с активизацией деятельности, и как результат, необходимостью расширения офисного пространства.

Консультационные услуги

Консультационные услуги включают в себя расходы на проведение аудита финансовой отчетности, оценку активов, услуги по юридическому сопровождению реструктуризации кредитного портфеля и прочие консультационные услуги. Доля консультационных услуг по отношению к выручке в 2011 и 2010 годах составляла 0,7% и 0,9%, соответственно.

В 2011 году расходы на консультационные услуги увеличились на 467 тыс. долл. США или 33%, что связано, главным образом, со значительными затратами по юридическому сопровождению реструктуризации кредитного портфеля, которые частично были компенсированы оптимизацией затрат на услуги по проведению оценочных работ и проведению аудита финансовой отчетности.

Земельный налог и налог на имущество

Доля расходов по земельному налогу и налогу на имущество по отношению к выручке в 2011 и 2010 годах составляла 0,7% и 1,9%, соответственно.

Земельный налог уменьшился в 2011 году на 1 132 тыс. долл. США или 45,8% по сравнению с 2010 годом. Большая доля сокращения связана с уменьшением кадастровой стоимости земельных участков компании «Агросистема».

Брокерское вознаграждение

Брокерское вознаграждение, связанное с услугами, оказываемыми риэлторскими компаниями в части реализации недвижимости, составляло 0,6% и 1,4% по отношению к выручке в 2011 и 2010 годах, соответственно.

Расходы по брокерским вознаграждениям в 2011 году сократились на 490 тыс. долл. США или 23% по сравнению с 2010 годом в первую очередь за счет уменьшения числа договоров, заключенных через риэлторские компании, и увеличения количества договоров, заключенных силами Департамента продаж. Брокерские вознаграждения по объектам недвижимости поселка «Павлово 2» сократились на 596 тыс. долл. США или 49,3% по сравнению с 2010 годом. Это снижение было частично компенсировано увеличением брокерских сборов по объектам недвижимости поселка «Пестово».

Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость «ОПИН» представлена земельными участками в различных регионах. На 31 декабря 2011 года Компания владела 38 510 гектарами земли.

| Тыс. долл. США | 2011 год |
|--|----------------|
| Остаток на 1 января | 874 294 |
| Поступления | 599 |
| Перевод из состава основных средств | 4 561 |
| Выбытия | (1 093) |
| Изменение справедливой стоимости в результате переоценки | 110 444 |
| Эффект пересчета валют | (56 674) |
| Остаток на 31 декабря | 932 131 |

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов, является результатом оценки руководства. «ОПИН» привлекла независимого оценщика (компания «Jones Lang LaSalle», которая является оценщиком «ОПИН» с 2004 года) для оценки своих земельных активов с использованием метода сравнительных продаж. По результатам анализа отчета независимого оценщика руководство Компании пересмотрело определенные ключевые допущения с использованием аналогичной модели в связи со значительной неопределенностью, связанной с оценкой сроков поступления будущих денежных потоков от реализации данных земельных участков. Данные изменения отражают более продолжительный период продаж земельных активов и более медленные темпы роста будущих цен продаж, что привело к корректировке оценки земельных участков, рассчитанной независимым оценщиком, в сторону понижения.

Руководство использовало следующие ключевые допущения в своем анализе:

| Допущение | 31 декабря 2011 года |
|---|---|
| Источник притока денежных средств | Продажа земельных участков |
| Ставка дисконтирования | 11% - 23% |
| Ожидаемый период продажи земельных участков | 2012 - 2026 |
| Цена продажи земельных участков в 2012 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков) | 284 - 49 500 |
| Прогнозируемый рост цены продажи | 6% - 8% в 2012 - 2018 гг., далее снижение до 3% (Одинцовский район – остается на уровне 4%) |

| Допущение | 31 декабря 2010 года |
|---|--|
| Источник притока денежных средств | Продажа земельных участков |
| Ставка дисконтирования | 14%-20% |
| Ожидаемый период продажи земельных участков | 2011-2025 |
| Цена продажи земельных участков в 2011 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков) | 296-52 000 |
| Прогнозируемый рост цены продажи | 7% в 2012-2013 гг., далее снижение до 2% |

В 2011 году прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости составила 110 444 тыс. долл. США. Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости выросла на 6,62% (57 837 тыс. долл. США) из-за негативного эффекта пересчета валют. В основном, прирост связан с детализацией планов по приоритетам дальнейшего развития земельного банка, что привело к увеличению справедливой стоимости земельных участков, расположенных в Мытищинском районе Московской области на 30% и Кашинского района Тверской области на 23%.

Изменение балансовой стоимости земельных участков в разрезе районов представлено следующим образом:

| Балансовая стоимость, | Балансовая стоимость, | Вид Разрешен- |
|------------------------------|------------------------------|----------------------|
|------------------------------|------------------------------|----------------------|

| | тыс. долл. США | тыс. долл. США | ного исполь- зования |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------|
| | 31.12.2011 | 31.12.2010 | |
| Клинский р-н, Московская область | 261 520 | 262 300 | с/х, ООТ |
| Мытищинский р-н, Московская область | 297 015 | 228 410 | с/х, ИЖС |
| Дмитровский р-н, Московская область | 276 802 | 292 020 | с/х |
| Калязинский р-н, Тверская область | 10 050 | 8 730 | с/х, ИЖС |
| Кашинский р-н, Тверская область | 34 328 | 27 965 | с/х |
| Кесовогорский р-н, Тверская область | 3 176 | 3 003 | с/х |
| Одинцовский р-н, Московская область | 45 700 | 48 657 | ИЖС, МЖС |
| Суздальский р-н, Владимирская область | 1 191 | 1 097 | с/х |
| Юрьев-Польский, Владимирская область | 2 349 | 2 112 | с/х |
| Итого | 932 131 | 874 294 | |

Внеоперационные доходы (расходы)

Указанные доходы и расходы связаны с внеоперационной деятельностью Компании и включают в себя, помимо прочего, затраты от финансовой деятельности и прибыль (убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости, а также прочие доходы и расходы.

Ниже представлена таблица – внеоперационные доходы (расходы) за 2011 и 2010 гг.

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|---|-----------------|------------------|
| Финансовые доходы/расходы, нетто | (20 140) | (37 610) |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости | (2 455) | (27 037) |
| Прочие расходы, нетто | (11 735) | (36 564) |
| Итого внеоперационные доходы/(расходы) | (34 330) | (101 211) |

Финансовые расходы

В 2011 году, по сравнению с 2010 годом, расходы по уплаченным процентам уменьшились на 18 405 тыс. долл. США или 47,2%. Данные изменения, главным образом, вызваны уменьшением долговой нагрузки Компании в связи с реструктуризацией кредитного портфеля по полученным кредитам и займам на 28 077 тыс. долл. США или 8,1%. (см. Примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2011 года), а также изменением подходов «ОПИН» к распределению финансовых расходов между капитализируемыми, в составе товарно-материальных запасов и основных средств, и расходами, учитываемыми в составе расходов за отчетный период, что привело к увеличению капитализированных процентных расходов на 16 505 тыс. долл. США.

Налог на прибыль

Налог на прибыль представлен в виде суммы текущего налога на прибыль к уплате и отложенного налога.

В нижеприведенной таблице показан налог на прибыль за 2011 и 2010 год, соответственно.

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|--|-----------------|---------------|
| Текущие расходы по налогу на прибыль | (13 968) | (7 584) |
| Доход / (расход) по отложенному налогу на прибыль | (18 768) | 95 142 |
| Итого доход / (расход) по налогу на прибыль | (32 736) | 87 558 |

Расход по налогу на прибыль в 2011 году составил 32 736 тыс. долл. США. Основные факторы, повлиявшие на увеличение: увеличение налогооблагаемой прибыли в результате роста реализации объектов недвижимости поселка «Павлово 2»; уменьшение отложенных налоговых активов, возникших в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

ЕВИТДА

ЕВИТДА рассчитывается как чистая прибыль плюс амортизация всех активов, материальных и нематериальных, плюс финансовые расходы за минусом доходов по процентам. ЕВИТДА маржа это доля ЕВИТДА в выручке.

В 2011 году Компания показала положительный финансовый результат. ЕВИТДА составила 86 894 тыс. долл. США против убытка в 524 643 тыс. долл. США в 2010 году. Данное изменение вызвано, главным образом, улучшением валовой прибыли до 23 249 тыс. долл. США против валового убытка в размере 27 646 тыс. долл. США в 2010 году, прибылью от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в размере 110 444 тыс. долл. США против убытка от изменения справедливой стоимости в размере 457 074 тыс. долл. США в 2010 году.

Чистая прибыль

В 2011 году Компания показала положительный финансовый результат. Чистая прибыль по результатам 2011 года составила 32 436 тыс. долл. США против чистого убытка в размере 524 643 тыс. долл. США годом ранее. Данное изменение вызвано теми же факторами, что и по показателю ЕВИТДА. А также изменением в распределении финансовых расходов между капитализируемыми в составе товарно-материальных запасов и основных средств, и относящимися на расходы текущего периода.

Стоимость чистых активов

«ОПИН» полагает, что стоимость чистых активов является достаточно важным индикатором деятельности компании. Это связано с тем, что значительная доля активов Компании представляет собой земельный банк, который был приобретен с целью долгосрочного увеличения стоимости активов и будущего развития. В особенности очень важно рассматривать стоимость чистых активов в дополнение к результатам от операционной деятельности Компании по следующим причинам:

- Выручка по договорам на строительство признается пропорционально степени готовности, а не на базе поступления оплат от покупателей.
- Выручка от продажи таунхаусов, квартир, части коттеджей с высокой степенью готовности, а также от реализации земельных участков признается в момент их передачи покупателю, а официальная передача соответствующего имущества покупателю на базе подписания акта приемки, а не на базе поступления оплат от покупателей.

Нижеприведенная таблица показывает основные факторы, приводящие к изменению стоимости чистых активов за 2011 и 2010 годы.

| | 2011 | 2010 |
|---|--------|-----------|
| "Органические" изменения в стоимости чистых активов | | |
| Чистый текущая прибыль/(убыток) | 32 436 | (524 643) |

| | | |
|--|-----------------|------------------|
| Эффект пересчета валют | (61 796) | (6 225) |
| Всего "органические" изменения чистых активов за год ⁽¹⁾ | (29 360) | (530 868) |
| Изменения, связанные со взносами акционеров | | |
| Выкуп собственных акций | (1 819) | - |
| Всего изменения, связанные со взносами акционеров | (1 819) | - |
| Итого уменьшение чистых активов за период | (31 179) | (530 868) |
| Итого стоимость чистых активов на одну акцию на 31 декабря, USD | 66.91 | 68.69 |

Изменение стоимости чистых активов

По сравнению с 31 декабря предыдущего года стоимость чистых активов уменьшилась на 31 179 тыс. долл. США или на 3%. Чистое уменьшение на 3% связано с несколькими факторами. Основная доля в чистом уменьшении (2,8%) приходится на «органические» изменения стоимости чистых активов. «Органические» изменения, в свою очередь, состоят из положительного финансового результата за 2011 год (32 436 тыс. долл. США чистой прибыли), который нивелируется отрицательным эффектом пересчета из функциональной валюты в валюту представления (минус 61 796 тыс. долл. США). Рост курса доллара США по отношению к рублю на конец 2011 года (32.2 рубля за доллар на 31 декабря 2011 года) привел к тому, что, в конечном счете, чистое «органическое» изменение стоимости чистых активов было отрицательным.

Кроме «органического» изменения на стоимость чистых активов повлиял выкуп собственных акций у акционеров в 4 квартале 2011 года в размере 1 819 тыс. долл. США (0,2% чистого уменьшения стоимости чистых активов).

Стоимость чистых активов на одну акцию

По состоянию на 31 декабря 2011 года стоимость чистых активов на одну акцию уменьшилась на 1,78 долл. США или на 2,6%. Наблюдаемое снижение данного показателя, хотя и незначительное, связано исключительно с негативным влиянием роста курса доллара на конец отчетного периода, что привело к негативному влиянию при переводе из функциональной валюты в валюту представления.

Ликвидность

Инвестиции на рынке недвижимости являются высоко капиталоемкой отраслью. Ликвидность Компании требуется постоянно повышать, в основном, в связи с необходимостью финансирования операций по строительству и развитию недвижимости. В периодах, к которым относится финансовая отчетность, «ОПИН» смогла добиться обеспечения ликвидности, благодаря денежному потоку от операционной деятельности при поддержке средств, полученных от небанковских институтов и займов, предоставленных кредитными учреждениями.

Главный источник пополнения оборотных средств состоит из наличных денежных средств, полученных от финансовой и операционной деятельности. Время от времени Компания получает оборотные средства от продажи активов, которые находятся в девелопменте, или в которые она инвестировала средства. По своей природе инвестиционный бизнес является очень капиталоемким (в том числе из-за размеров проектов). Ни в 2010, ни в 2009 годах «ОПИН» не имела достаточного операционного денежного потока, чтобы покрывать необходимые денежные потоки по инвестиционной деятельности, вследствие чего использовала ресурсы, предоставленные финансовыми институтами и полученными от реализации активов, для использования в инвестиционной деятельности и в некоторых случаях для операционной.

Нижеприведенная таблица показывает основные статьи из консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, заканчивающиеся 31 декабря 2011 и 2010 г.

| Тыс. долл. США | 2011 | 2010 |
|---|----------|----------|
| Чистая сумма денежных средств полученных от / (использованных в) операционной деятельности | 4 100 | (12 219) |
| Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности | 31 556 | 2 249 |
| Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности | (27 799) | (51 614) |

Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности

В 2011 году чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности, увеличились на 16 319 тыс. долл. США или 133,6% по сравнению с 2010 годом. Главным образом, такое изменение связано с увеличением продаж объектов жилой недвижимости и земельных участков, и, как следствие, увеличением притока денежных средств от покупателей.

Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности

В 2011 году чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности увеличились на 29 307 тыс. долл. США, это увеличение более чем в десять раз по сравнению с 2010 годом. В основном это связано с поступлением денежных средств от продажи в 2011 году торгово-развлекательного комплекса «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». (см. Примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2011 года) В свою очередь часть денежных средств в 2011 году была использована для размещения в банках депозитов, выдачи займов и приобретения банковских векселей.

Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности

В 2011 году чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности, увеличились на 23 815 тыс. долл. или 46,1% по сравнению с 2010 годом. Это обусловлено увеличением объемов финансовых операций. А именно: в 2011 году было получено займов и кредитов в размере 95 236 тысяч долларов США, что на 45 236 тысяч долларов США больше, чем в 2010 году. При этом возвращено 121 087 тысяч долларов США, что на 19 473 тысяч долларов больше, чем в 2010 году. Таким образом, частичное погашение кредитов осуществлено за счет привлечения новых заемных средств.

Капитальные и кредитные ресурсы

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2011 года Компания не имела существенных обязательств по предстоящим капитальным затратам. По состоянию на 31 декабря 2010 года обязательства по капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составляли приблизительно 38 000 тыс. долл. США.

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные

Долговые обязательства Компании представлены долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами, как показано в таблице ниже:

| Тыс. долл. США | 31 декабря 2011 г. | 31 декабря 2010 г. |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Краткосрочные кредиты и займы | 286 285 | 327 972 |
| Долгосрочные кредиты и займы | 31 070 | 17 460 |
| Итого долг: | 317 355 | 345 432 |

На 31 декабря 2011 года долговая нагрузка снизилась на 28 077 тыс. долл. США. В течение 2011 года была погашена часть основного долга по некоторым кредитам со сроком погашения в 2011 году на общую сумму 69 990 тыс. долл. США. Также была погашена часть небанковских займов на общую сумму 51 097 тыс. долл. США.

В течение 2011 года были привлечены кредитные средства на общую сумму 56 566 тыс. долл. США, заемные средства на общую сумму 38 670 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2011 года по долгосрочному кредиту, полученному от ING Bank N.V. в сумме 103 121 тыс. долл. США было зафиксировано частичное несоблюдение некоторых финансовых ковенантов, в связи с чем вышеупомянутый долгосрочный кредит был реклассифицирован в краткосрочный.

В январе – апреле 2012 года Компания достигла соглашений о привлечении долгосрочных кредитов в сумме 258 158 тыс. долл. США. Часть вышеуказанных средств будет использована для погашения кредитов от ING Bank N.V. (сумма краткосрочного долга на 31 декабря 2011 года – 103 121 тыс. долл. США) и ОАО «Московский Кредитный банк» (сумма краткосрочного долга на 31 декабря 2011 года – 46 165 тыс. долл. США). Также часть вышеуказанных кредитов может быть направлена на погашение прочих кредитов и займов в 2012 году в случае, если по таким кредитам и займам не будет проведена реструктуризация. Срок возврата привлеченных кредитов – от 2 квартала 2013 года до 2 квартала 2014 года.

Капиталовложения и будущие проекты

В краткосрочной и среднесрочной перспективе Компании может потребоваться привлечение ресурсов под будущие проекты. Данное привлечение может быть осуществлено в виде получения проектного финансирования, получения нецелевых долгосрочных кредитов/займов от банковских институтов и акционеров, выпуска долговых инструментов, а также через увеличение акционерного капитала. Выбор метода привлечения будет производиться в зависимости от конъюнктуры рынка.

Оценка портфеля проектов

Портфель проектов «ОПИН» состоит из текущих проектов по строительству жилой недвижимости: «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново», а также проектов планируемых к запуску в краткосрочном периоде. Кроме того, Компания владеет значительным объемом земельного банка, пригодного для девелопмента в средне- и долгосрочной перспективе.

Ниже приведены данные о текущей балансовой стоимости проектов и земельного банка по состоянию на 31.12.2011.

| Вид | Наименование | Площадь, Га | Балансовая стоимость. тыс. долл. США |
|-----------------------|--|----------------|--|
| Жилая недвижимость | Мартемьяново | – | 106 230 |
| | Павлово 2 | – | 88 029 |
| | Пестово | – | 129 292 |
| Текущие проекты | Всего | | 323 551 |
| Новые проекты | Апрелевка | 33 | 17 868 |
| | Катуар | 31 | 7 374 |
| | ПЕСТОВО Life | 24 | 13 339 |
| Новые проекты | Всего | 88 | 38 581 |
| Земельный банк | Владимирская обл. | 3 459 | 3 936 |
| | Дмитровский район, Московская обл. | 7 488 | 327 782 |
| | Клинский район, Московская обл. | 10 676 | 320 480 |
| | Мытищинский район, Московская обл. | 1 069 | 310 630 |
| | Одинцовский район, Московская обл. | 30 | 45 700 |
| | Наро-Фоминский район, Московская обл.* | 137 | 57 528 |
| | Тверская обл. | 15 596 | 53 183 |
| Земля | Всего** | 38 510 | 1 119 239 |
| Производство | Viceroy Homes Limited | – | 19 094 |
| Прочее*** | | – | 75 683 |
| ИТОГО | | | 1 576 148 |

*В данную таблицу включены земли Наро-Фоминского района, классифицированные в консолидированной отчетности по МСФО как запасы

**Стоимость земельного банка включает отложенные налоговые активы, относящиеся к оценке земельного банка

***Включают денежные средства, прочие запасы, выданные займы, инвестиции до погашения, прочие отложенные налоговые активы

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Совет директоров

Действующий состав членов Совета директоров был избран на годовом Общем собрании акционеров 30 июня 2011 года. Все директора, за исключением Генерального директора, являются неисполнительными. Сведения о должностях, занимаемых членами Совета директоров, приводятся по состоянию на 31.12.2011. Данные приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

1. Разумов Дмитрий Валерьевич

Председатель Совета директоров

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Разумов в настоящее время является Генеральным директором ООО «Группа ОНЭКСИМ». Членом Совета директоров ОАО «ОПИН» является с декабря 2008 года и председателем Совета директоров с ноября 2010 года. Также г-н Разумов является председателем Совета директоров ООО «Страховая компания «Согласие», членом Совета директоров «Renaissance Financial Holdings Limited», «Polyus Gold International Ltd», «United Company RUSAL PLC», ООО «Управляющая компания «Интергео», директором «Nor-Med Limited» и председателем Совета директоров ООО «ё-АВТО». Ранее являлся заместителем генерального директора и членом Совета директоров ОАО ГМК «Норильский никель» и председателем Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб». Г-н Разумов окончил факультет международного права МГИМО МИД России, имеет диплом юриста-международника по специальности юриспруденция. Акционером Общества не является.

2. Крылов Артемий Сергеевич

Генеральный директор ОАО «ОПИН»

Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов был назначен на должность Генерального директора ОАО ОПИН в ноябре 2010 года. Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года. Обладает богатым опытом в сфере управления проектами и стратегического развития. Ранее работал генеральным директором ООО «Новое жилье», был заместителем генерального директора ООО «RDI Group», Заместителем генерального директора Общероссийского общественного фонда содействия социально-экономическому развитию России «Национальный Экономический Совет», заместителем генерального директора ЗАО «Стройметресурс», заместителем генерального директора ЗАО «Домостроитель». Г-н Крылов окончил МГИМО МИД России по специальности экономист-международник. Акционером Общества не является.

3. Рябокобылко Сергей Юрьевич

Родился в 1971 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Рябокобылко был избран членом Совета директоров в феврале 2011 года. В настоящее время также является старшим исполнительным директором и членом Совета директоров ООО «Кушман

энд Вэйкфилд», членом Совета директоров, членом исполнительного комитета и председателем Комитета по членству Американской торговой палаты в России, вице-председателем Совета директоров и сопредседателем Комитета по распределению грантов благотворительного фонда «Дорога вместе», независимым членом Совета директоров и председателем комитета по стратегии ЗАО "Промсвязьнедвижимость" и председателем национального комитета в России «Urban Land Institute». Г-н Рябокобылко получил степень бакалавра в Московском Государственном Лингвистическом Университете. Изучал международные отношения и литературу в Калифорнийском Pomona College и финансовые вопросы в области недвижимости в Институте Инвестиций в Коммерческую Недвижимость (CIREI) в Чикаго. В 2006 году завершил обучение по административному управлению в INSEAD (Франция). Акционером Общества не является.

4. Кошеленко Сергей Адольфович

Родился в 1969 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Кошеленко был избран членом Совета директоров в феврале 2011 года. Является также заместителем генерального директора ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал»). Ранее г-н Кошеленко занимал должность заместителя председателя Правления ОАО АКБ «РОСБАНК» и был председателем Правления ОАО «АПР-БАНК». Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения». Акционером Общества не является.

5. Ломакина Елена Юрьевна

Родилась в 1972 г., гражданка Российской Федерации.

Г-жа Ломакина избрана членом Совета директоров в феврале 2011 года. В настоящее время занимает должность директора юридического департамента ООО «Агранта». Ранее была коммерческим директором ЗАО «Галс-Менеджмент» и директором юридического департамента ООО «Сельпром-Инвест». Г-жа Ломакина окончила Московскую государственную юридическую академию (МГЮА) по специальности юриспруденция, прошла профессиональную переподготовку в МГИМО МИД России по программе «Международный маркетинг». Акционером Общества не является.

6. Гриза Наталья Валентиновна

Родилась в 1966 г., гражданка Российской Федерации.

Г-жа Гриза была избрана членом Совета директоров в феврале 2011 года. В настоящее время занимает должность заместителя финансового директора ООО «Группа ОНЭКСИМ». Ранее была занимала должность финансового директора ООО «Интегрированные финансовые системы». Г-жа Гриза окончила Академию Водного Транспорта по специальности инженер-экономист, а также Калифорнийский Государственный Университет, имеет степень МВА. Акционером Общества не является.

7. Сальникова Екатерина Михайловна

Родилась в 1957 г., гражданка Российской Федерации.

Г-жа Сальникова избрана членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время является заместителем финансового директора ООО «Группа ОНЭКСИМ», членом Совета директоров ООО «СК «Согласие», ОАО «Квадра-Генерирующая компания», ОАО «РБК» и ООО «ё-АВТО». Ранее была членом (затем председателем) Совета директоров ОАО «Полюс Золото», членом Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», ОАО «ГМК «Норильский никель», ЗАО «Агропромышленный комплекс Агрос», ОАО «Силовые машины – ЗТЛ, ЛМЗ, Электросила, Энергомашэкспорт», а также заместителем финансового директора по вопросам корпоративного управления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС». Г-жа Сальникова окончила Московский институт управления им. С.Орджоникидзе, а второе образование получила в Российской академии Государственной службы при Президенте РФ по специализации юриспруденция. Является кандидатом экономических наук. Акционером Общества не является.

8. Сенько Валерий Владимирович

Родился в 1979 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Сенько был избран членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время занимает должность директора по инвестициям ООО «Группа ОНЭКСИМ», является также председателем Совета директоров ОАО «Полюс Золото», членом Совета директоров «СК «Согласие», ОАО «РБК», ЗАО «Оптоган», «RUSAL America Corp» и ООО «ё-АВТО». Ранее был членом Совета директоров ОАО «Квадра-Генерирующая компания», работал в ОАО «ГМК «Норильский никель». Г-н Сенько окончил МГИМО МИД России. Акционером ОАО Общества не является.

9. Сосновский Михаил Александрович

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Сосновский был избран членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время является заместителем генерального директора ООО «Группа ОНЭКСИМ» и членом Совета директоров «Renaissance Financial Holdings Limited», ОАО «Квадра-Генерирующая компания» и ЗАО «Профотек». Ранее г-н Сосновский был членом Совета директоров «Gold Field Limited» (ЮАР), ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», ОАО «РБК», работал исполнительным директором ООО «Медиа Плаза», а также занимал должность советника генерального директора и вице-президента в ОАО «ГМК «Норильский никель». Г-н Сосновский окончил с отличием факультет международного права МГИМО МИД России. Акционером Общества не является.

Деятельность Совета директоров

Совет директоров ОАО «ОПИН» является ключевым элементом системы корпоративного управления Компании. Основными задачами Совета директоров ОАО «ОПИН» являются:

- Обеспечение реализации и защиты прав акционеров, а также содействие в разрешении корпоративных конфликтов
- Осуществление общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров Общества

- Определение стратегии развития общества и принятие годового финансово-экономического плана, обеспечение эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью
- Обеспечение эффективной деятельности исполнительных органов общества, в том числе посредством осуществления контроля за их деятельностью

Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового общего собрания акционеров. Выборы членов Совета директоров осуществляются кумулятивным голосованием.

Решение на заседании Совета директоров Общества принимается большинством голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров, за исключением случаев, предусмотренных Уставом и законодательством. При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член Совета директоров обладает одним голосом. В случае равенства голосов членов Совета директоров Общества, голос председателя Совета директоров Общества является решающим.

Заседание Совета директоров Общества созывается председателем Совета директоров Общества по собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, ревизора, аудитора Общества, Генерального директора Общества, а также акционера, являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества. Организация и руководство работой Совета директоров осуществляется председателем Совета директоров Общества. Совет директоров проводит свои заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в восемь недель. Уведомление о проведении заседания Совета директоров вместе с прилагаемыми материалами направляется каждому члену Совету директоров не менее чем за 5 рабочих дней до проведения заседания.

Основные полномочия Совета директоров

Основными полномочиями Совета директоров, среди прочих, являются:

- Определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепций и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества
- Избрание Генерального директора и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров выплачиваемых ему вознаграждений и компенсаций
- Одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»
- Одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»
- Утверждение дивидендной политики Общества
- Предварительное одобрение сделок на сумму 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об одобрении такой сделки, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества
- Предварительное одобрение сделок, связанных с выдачей и получением Обществом займов, кредитов и с выдачей Обществом поручительств на сумму свыше 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей
- Утверждение информационной политики Общества

Совет директоров Общества действует на основании Федерального закона «Об акционерных обществах», Устава и Положения о Совете директоров.

Количественный состав Совета директоров определяется Уставом Общества. Согласно ст. 26.1 Устава Совет директоров Общества состоит из девяти членов.

В соответствии со ст. 3.2 Положения «О Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утв. Решением Годового Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» 30.06.2009 г.) в составе Совета директоров должно быть не менее 3 независимых директоров.

Изменения в составе Совета директоров за отчетный период

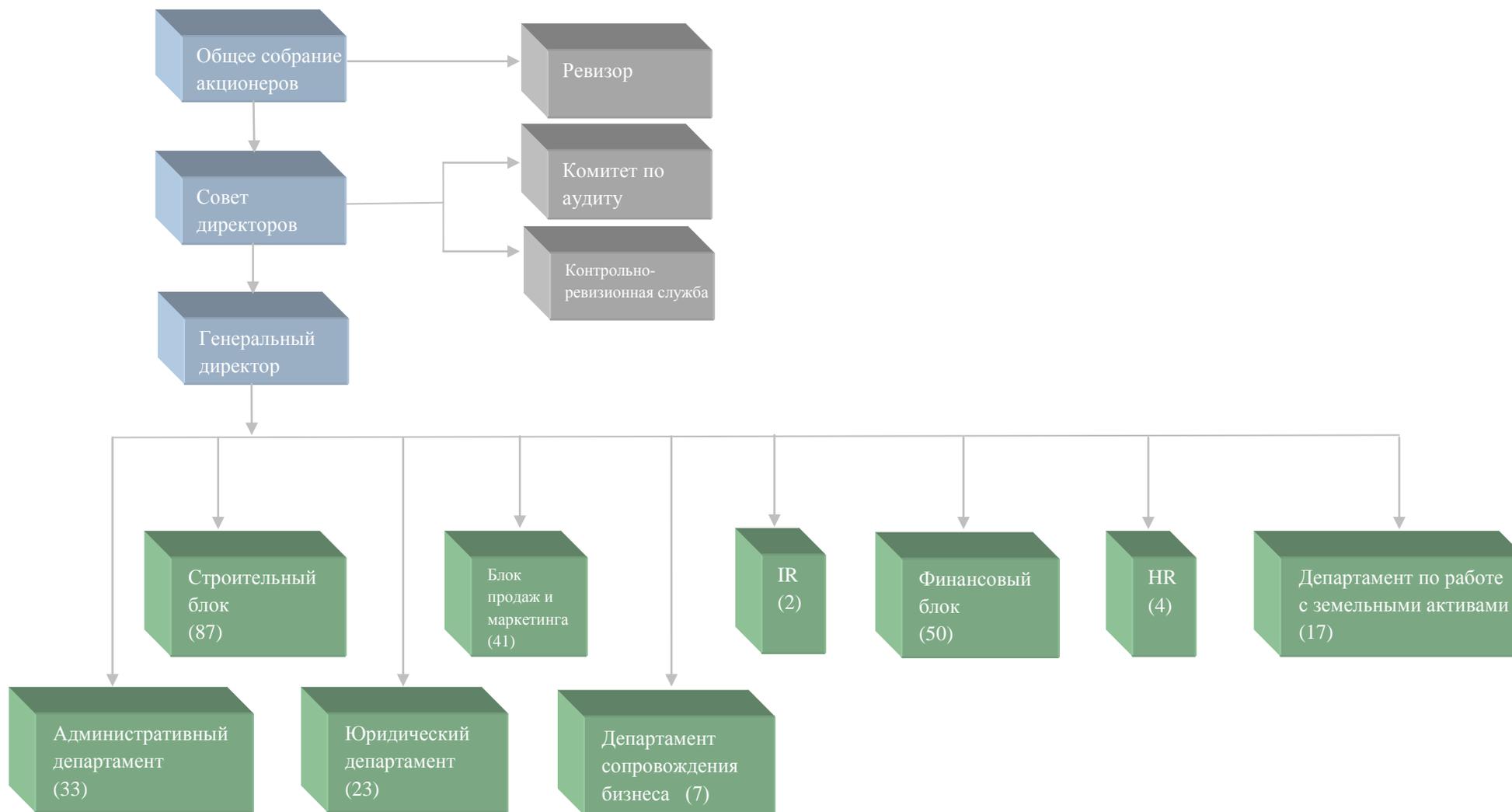
В течение 2011 года действовало три состава Совета директоров.

Состав Совета директоров, избранный на Годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2010 года: Бачин Сергей Викторович, Башкиров Алексей Владимирович, Войтович Ольга Валерьевна, Карцев Александр Александрович, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сванидзе Георгий Эдуардович, Сенько Валерий Владимирович и Сосновский Михаил Александрович.

На внеочередном Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 11 февраля 2011 года, был сформирован следующий состав Совета директоров: Разумов Дмитрий Валерьевич, Сосновский Михаил Александрович, Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Подсыпанин Сергей Сергеевич.

Годовым Общим собранием акционеров, состоявшимся 30 июня 2011 года, в Совет директоров Общества были избраны: Разумов Дмитрий Валерьевич, Сосновский Михаил Александрович, Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Ломакина Елена Юрьевна.

Корпоративное управление Организационная структура



(количество сотрудников)

Всего в группе компаний «ОПИН» работает 265 сотрудников.

Принципы корпоративного управления

Важнейшей задачей ОАО «ОПИН» является поддержание высоких международных стандартов в корпоративном управлении и деловой этике. Совершенствование системы корпоративного управления Компании нацелено на обеспечение соблюдения всех предусмотренных законодательством прав акционеров Компании, продуктивное взаимодействие и гармонизацию интересов мажоритарных и миноритарных акционеров, эффективную работу органов управления и контроля, достоверность и полноту раскрытия информации о деятельности Компании.

Практика корпоративного управления в Компании строится на принципах корпоративного управления, закрепленных в Кодексе корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ России от 04 апреля 2002 года № 421/р. Корпоративное управление в Компании основывается на следующих принципах:

Прозрачность: Компания следит за своевременным раскрытием достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся ее деятельности, в том числе о ее финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управления Компанией, а также обеспечивает свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц.

Подотчетность: система корпоративного управления обеспечивает стратегическое руководство Обществом, эффективный контроль за управляющими со стороны Совета директоров, а также подотчетность Совета директоров Обществу и его акционерам.

Справедливость: компания обязуется защищать права акционеров и обеспечивать равное отношение ко всем акционерам. Совет директоров предоставляет всем акционерам возможность получения эффективной защиты в случае нарушения их прав.

Ответственность: ОАО «ОПИН» признает права всех заинтересованных лиц, предусмотренных действующим законодательством, и стремится к активному сотрудничеству с такими лицами в целях увеличения активов Компании, стоимости акций и иных ценных бумаг, создания новых рабочих мест.

Надежность: ОАО «ОПИН» уделяет пристальное внимание контролю за использованием конфиденциальной и инсайдерской информации, в Компании приняты Положения Об информационной политике» и «Об инсайдерской информации», направленные на предотвращение неправомерного использования инсайдерской информации и манипулирования рынком.

В Компании также обеспечивается эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. С целью защиты прав и законных интересов акционеров созданы Комитет по аудиту при Совете директоров и Контрольно-ревизионная служба. Наряду с повышением уровня корпоративного управления важная роль отводится развитию корпоративной культуры, большое значение придается развитию эффективных внешних и внутренних коммуникаций.

Базовыми документами, регулирующими деятельность ОАО «ОПИН» и обеспечивающими соблюдение прав акционеров, являются: Устав ОАО «ОПИН», Положение об Общем собрании акционеров ОАО «ОПИН», Положение о Совете директоров ОАО «ОПИН», Положение о Комитете по аудиту ОАО «ОПИН», Положение о Контрольно-ревизионной службе ОАО «ОПИН», Положение об информационной политике ОАО «ОПИН» и Положение об инсайдерской информации ОАО «ОПИН».

Вознаграждение членов Совета директоров

В течение 2011 года членам Совета директоров г-ну Рябокобылко Сергею Юрьевичу и г-ну Кошеленко Сергею Адольфовичу выплачивалось вознаграждение в размере 385 568 рублей за исполнение функций члена Совета директоров ОАО «ОПИН» в квартал каждому.

Кроме того, в связи с избранием Рябокобылко Сергея Юрьевича членом Комитета по аудиту, ему выплачивалось дополнительное вознаграждение в размере 192 784 руб. в квартал. Размер выплат был одобрен годовым Общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 30 июня 2011 года.

Остальным членам Совета директоров вознаграждение в 2011 году не выплачивалось.

Работа Совета директоров в 2011 году

В течение 2011 года было проведено 15 заседаний Совета директоров Общества, из них 7 заседаний состоялось в очной форме. Наиболее важные вопросы, рассмотренные на заседаниях Совета директоров в отчетном периоде:

- Предварительное утверждение результатов деятельности Общества по итогам 2010 финансового года
- Принятие участия и прекращения участия в других организациях, в том числе о прекращении участия в ООО «Марьяна Роща Плаза»
- Определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение стратегии развития Общества на 2011-2015 гг.
- Принятие решения о прохождении процедуры листинга на фондовой бирже ММВБ
- Утверждение итогов приобретения ОАО «ОПИН» собственных размещенных акций
- О результатах аудита консолидированной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО
- Одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность
- Иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества

Комитет Совета директоров по аудиту ОАО «ОПИН»

В 2005 году Компания создала Комитет по аудиту, который играет важную роль в корпоративном управлении, выполняя следующие задачи:

- Контроль целостности финансовой отчетности компании, в том числе годовых и промежуточных отчетов, а также и других официальных объявлений, касающихся финансовой деятельности
- Анализ адекватности и эффективности системы внутреннего контроля компании и системы управления рисками и раскрытия заявлений о них в годовом отчете
- Мониторинг эффективности системы внутреннего аудита компании посредством анализа работ внутреннего аудита компании и предоставление им выводов и рекомендаций
- Контроль отношений с внешним аудитором, включая заключение и расторжение договора на проведение аудита и компенсацию по договору, а также обеспечение независимости этих аудиторов и эффективности процесса аудита

Состав Комитета, действовавшего до 11 февраля 2011 года: Сванидзе Георгий Эдуардович (Председатель Комитета по аудиту), Войтович Ольга Валерьевна, Сенько Валерий Владимирович

Состав текущего Комитета, избранного 02 марта 2011 года: Сенько Валерий Владимирович (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Рябокобылко Сергей Юрьевич

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа ОАО «ОПИН»

В соответствии с п.п. 29.1-29.4 Устава Общества, Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Генеральный директор Общества подотчетен Совету директоров Общества и Общему собранию акционеров.

К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества. Генеральный директор Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

В течение 2011 года должность единоличного исполнительного органа занимал Крылов Артемий Сергеевич.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа ОАО «ОПИН»

Размер вознаграждения Генерального директора определяется Советом директоров и фиксируется в трудовом договоре, подписываемом с Генеральным директором от имени Общества председателем Совета директоров Общества.

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения

«ОПИН» стремится соблюдать требования Кодекса корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 г. № 421/р. Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и/или во внутренних документах Общества.

В составе Совета директоров 2011 года работали восемь независимых членов, действует Комитет по аудиту.

Обществом приняты и неуклонно соблюдаются Положение об информационной политике, Положение об инсайдерской информации, процедуры внутреннего контроля, Положение о контрольно-ревизионной службе. Наличие и соблюдение этих и других внутренних положений и процедур обеспечивает высокий уровень корпоративного управления в Компании, а также соответствие Компании требованиям биржи ММВБ. *Отчет о соблюдении Кодекса корпоративного поведения приведен в приложениях к данному годовому отчету.*

Информационная политика

«ОПИН» понимает важность поддержания эффективных отношений со всеми своими акционерами и стремится к качественному выполнению этой задачи. Компания всегда предоставляла и продолжает предоставлять равный и своевременный доступ к информации всем акционерам и инвесторам на регулярной основе и в полной мере раскрывает точную информацию по всем существенным вопросам, включая информацию о ценных бумагах, структуре собственности, списке аффилированных лиц и финансовом положении. Данные принципы закреплены в положении «Об информационной политике ОПИН», утвержденном 30 мая 2005 года, и отвечают всем требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и правилам листинга РТС и ММВБ. В Компании разработана объемная программа регулярных встреч с крупнейшими акционерами и потенциальными инвесторами. Кроме того, Компания проводит регулярные конференции

инвесторов и роуд-шоу в США и Европе. Отзывы после таких мероприятий и мнения акционеров доводятся до сведения Совета директоров, и отчеты брокеров регулярно распространяются среди всех директоров для рассмотрения.

В течение года акционеры были информированы о прогрессе Компании посредством анонсирования результатов работы и других объявлений, которые распространялись через различные новостные каналы. Новости о Компании и презентации размещаются также на корпоративном сайте, предоставляя всем акционерам полный доступ к информации. Раздел сайта «Акционерам и инвесторам» обновляется на регулярной основе. Акционеры могут также задавать вопросы напрямую в любое время по телефону или через корпоративный сайт.

Внутренний контроль

Частью системы внутреннего контроля в Компании является департамент финансового контроля и отчетности, в том числе исполняющий функции внутреннего аудита. Департамент финансового контроля работает в тесном сотрудничестве с Комитетом по аудиту и внешними аудиторами. Сфера ответственности Департамента финансового контроля и отчетности в части внутреннего аудита включает в себя следующее:

- Подтверждение того, что все необходимые процедуры внутреннего контроля, которые позволяют минимизировать риски, внедрены и функционируют правильно
- Разработка системы управления рисками и инструкций для подразделений Компании
- Оказание помощи руководству группы и, при необходимости, Совету директоров проводя экспертизу операционной деятельности подразделений Компании
- Координация выбора внешних аудиторов и отслеживать их деятельность
- Оказание поддержки Комитету по аудиту. В необходимых случаях проведение обсуждения критически важных вопросов непосредственно с Комитетом по аудиту

Дивиденды

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2010 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2011 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались, дивиденды не выплачивались.

Компания рассматривает вопрос о выплате дивидендов на обыкновенные акции, только когда это коммерчески разумно, принимая во внимание прибыль, денежный поток и запланированные инвестиции в основной капитал.

Деятельность на рынке капитала

Уставный капитал

Уставный капитал «ОПИН» на 31 декабря 2011 года составлял 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А. 08 сентября 2011 года Внеочередным Общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» было принято решение об уменьшении уставного капитала Компании путем приобретения собственных размещенных акций с целью сокращения их общего количества.

Итоги приобретения «ОПИН» акций были утверждены Советом директоров 13 декабря 2011 года (Протокол № 130 от 13.12.2011 г.). 16 января 2012 года зарегистрировано уменьшение уставного капитала Компании на 59 428 (Пятьдесят девять тысяч четыреста двадцать восемь) акций.

Акции включены в котировальный список «Б» фондовой биржи ЗАО «ФБ ММВБ».

Доля акций, находящихся в свободном обращении на 3 декабря 2011 года – 18,27%.

Доля акций, обращающихся за пределами Российской Федерации, от общего количества акций соответствующей категории (типа) – 0,0048 %.

Рыночные котировки акций «ОПИН» используются при расчете индексов RTS-2, MICEX FNL (MICEX Financials Index) (RTSfn) – индекс акций компаний финансово-банковской отрасли, MICEX SC (MICEX Start Cap Index) – индекс акций компаний базовой капитализации.

Глобальные депозитарные расписки

Глобальные депозитарные расписки на акции Компании обращаются на внебиржевом рынке США (OTC Market) под номером 47972M106. Одна глобальная депозитарная расписка удостоверяет права в отношении восьми обыкновенных акций Компании. Порядок выпуска и обращения установлен Депозитным соглашением от 28 сентября 2004 г., заключенным между Открытым акционерным обществом «Открытые инвестиции» и Нью-Йоркской банковской корпорацией «БЭНК ОФ НЬЮ-ЙОРК» и Положением S (под Положением S понимаются Правила 901-904 (включительно) согласно Закону о ценных бумагах США 1933 г. с периодически вносимыми в них изменениями).

Банк-депозитарий: «Бэнк оф Нью-Йорк Меллон».

Банк-хранитель: ЗАО «Инг Банк (Евразия)».

Структура акционерного капитала

Информация о крупнейших акционерах ОАО «ОПИН» по состоянию на 31.12.2011 г.

| Наименование акционера | Доля в уставном капитале, % |
|--|------------------------------------|
| «ONEXIM HOLDINGS LIMITED» | 29,99% |
| АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «РОСБАНК» (ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (номинальный держатель) | 23,96 % |
| Закрытое Акционерное Общество «Депозитарно-Клиринговая Компания» (номинальный держатель) | 29,90 % |
| Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»(номинальный держатель) | 14,05 % |
| Прочие | 2,10 % |
| Итого | 100 % |

5 марта 2012 года «ONEXIM HOLDINGS LIMITED» уведомило Компанию об увеличении размера владения акциями ОАО «ОПИН» до 9 703 080 штук (63,75% акций) с ранее 4 584 066 штук (30,12% акций).

ОАО «ОПИН» также получило уведомление о появлении у Компании контролирующего лица – «ONEXIM GROUP LIMITED», которое имеет право косвенно распоряжаться 83,17% акций (12 659 224 штук), в связи с тем, что «ONEXIM GROUP LIMITED» является акционером «ONEXIM HOLDINGS LIMITED» и «LEONINA INVESTMENTS LIMITED».

В соответствии со статьей 84.2. Федерального закона №208-ФЗ "Об акционерных обществах" от 26.12.1995 года «ONEXIM HOLDINGS LIMITED» сделало обязательное предложение акционерам о приобретении 2 561 569 (16,83% акций) обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «ОПИН» по цене приобретения в размере 534 рубля 96 копеек за одну акцию. Совет директоров «ОПИН» принял решение, что данная цена является обоснованной, так как соответствует

средневзвешенной цене, определенной по результатам торгов организаторов торговли на рынке ценных бумаг за шесть месяцев, предшествующих дате подачи обязательного предложения в ФСФР России (05 марта 2012 года).

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

**В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

31 декабря 2011 года

СОДЕРЖАНИЕ

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

| | |
|---|---|
| Консолидированный отчет о финансовом положении | 1 |
| Консолидированный отчет о совокупном доходе | 2 |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале | 3 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств | 4 |

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Описание деятельности | 6 |
| 2 | Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики | 8 |
| 3 | Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций | 28 |
| 4 | Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики | 33 |
| 5 | Основные средства | 38 |
| 6 | Инвестиционная недвижимость | 39 |
| 7 | Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента | 40 |
| 8 | Товарно-материальные запасы | 40 |
| 9 | Инвестиции, удерживаемые до погашения | 42 |
| 10 | Авансы выданные | 42 |
| 11 | Дебиторская задолженность | 43 |
| 12 | Займы выданные | 44 |
| 13 | Денежные средства и их эквиваленты | 44 |
| 14 | Уставный капитал | 45 |
| 15 | Добавочный капитал | 45 |
| 16 | Налог на прибыль | 46 |
| 17 | Кредиты и займы полученные | 49 |
| 18 | Кредиторская задолженность | 50 |
| 19 | Резервы | 50 |
| 20 | Авансы, полученные от покупателей | 51 |
| 21 | Текущие налоговые обязательства | 51 |
| 22 | Договоры на строительство | 51 |
| 23 | Выручка и себестоимость по договорам на строительство | 52 |
| 24 | Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 52 |
| 25 | Себестоимость реализации | 53 |
| 26 | Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 53 |
| 27 | Финансовые расходы | 53 |
| 28 | Прочие расходы | 54 |
| 29 | Прибыль на одну акцию | 54 |
| 30 | Выбытие дочерних предприятий | 54 |
| 31 | Операции со связанными сторонами | 56 |
| 32 | Сегментная информация | 57 |
| 33 | Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства | 62 |
| 34 | Управление финансовыми рисками | 64 |
| 35 | Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость | 70 |
| 36 | События после отчетной даты | 71 |

Отчет независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»:

- 1 Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), которая включает консолидированный отчет о совокупном доходе, об изменении капитала и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также основные положения учетной политики и прочие примечания к финансовой отчетности.

Ответственность руководства за составление консолидированной финансовой отчетности

- 2 Руководство Группы несет ответственность за составление и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за осуществление внутреннего контроля в той мере, в которой, по мнению руководства, это необходимо для составления и достоверного представления консолидированной финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений в результате мошенничества или ошибок.

Ответственность аудитора

- 3 Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о представленной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Согласно этим стандартам мы должны следовать этическим нормам и планировать и проводить аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.
- 4 Аудит предусматривает проведение процедур, целью которых является получение аудиторских доказательств в отношении числовых данных и информации, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на профессиональном суждении аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибок. В процессе оценки вышеупомянутых рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, связанную с составлением и достоверным представлением консолидированной финансовой отчетности с тем, чтобы разработать аудиторские процедуры, необходимые в данных обстоятельствах, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля организации. Кроме того, аудит включает оценку уместности используемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.
- 5 Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими и дают нам основания для выражения мнения аудитора.

Мнение аудитора

- 6 По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2011 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО "Прайсвотерхаус Куперс Аудит"

11 апреля 2012 года
Москва, Российская Федерация

| | Прим. | 31 декабря 2011 г. | 31 декабря 2010 г. (пересмотрено) | 1 января 2010 г. (пересмотрено) |
|---|-------|-----------------------|---|---------------------------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | |
| АКТИВЫ | | | | |
| Внеоборотные активы | | | | |
| Основные средства | 5 | 17 330 | 24 051 | 29 793 |
| Авансы, выданные на капитальные затраты | | 377 | 583 | 57 286 |
| Инвестиционная недвижимость | 6 | 932 131 | 874 294 | 1 272 899 |
| Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента | 7 | - | 50 000 | 53 300 |
| Отложенные налоговые активы | 16 | 181 213 | 195 883 | 127 366 |
| Инвестиции, удерживаемые до погашения | 9 | 9 523 | - | - |
| Прочие внеоборотные активы | | 1 872 | 3 020 | 10 964 |
| Итого внеоборотные активы | | 1 142 446 | 1 147 831 | 1 551 608 |
| Оборотные активы | | | | |
| Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года | 8 | 280 938 | 309 646 | 417 483 |
| Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года | 8 | 84 652 | 204 042 | 173 916 |
| Авансы выданные | 10 | 15 804 | 18 603 | 46 995 |
| Дебиторская задолженность | 11 | 21 966 | 37 545 | 74 118 |
| Займы выданные | 12 | 8 867 | - | 7 900 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 13 | 21 475 | 12 116 | 74 590 |
| Итого оборотные активы | | 433 702 | 581 952 | 795 002 |
| ИТОГО АКТИВЫ | | 1 576 148 | 1 729 783 | 2 346 610 |
| КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| Капитал | | | | |
| Уставный капитал | 14 | 568 667 | 570 570 | 570 570 |
| Добавочный капитал | 15 | 1 887 498 | 1 887 414 | 1 897 861 |
| Непокрытый убыток | | (759 833) | (792 269) | (278 073) |
| Эффект пересчета валют | | (677 899) | (616 103) | (609 878) |
| ИТОГО КАПИТАЛ | | 1 018 433 | 1 049 612 | 1 580 480 |
| Долгосрочные обязательства | | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 16 | 111 291 | 103 949 | 137 804 |
| Долгосрочные кредиты и займы полученные | 17 | 31 070 | 17 460 | 300 207 |
| Итого долгосрочные обязательства | | 142 361 | 121 409 | 438 011 |
| Краткосрочные обязательства | | | | |
| Краткосрочные кредиты и займы полученные | 17 | 286 285 | 327 972 | 102 077 |
| Кредиторская задолженность | 18 | 42 890 | 47 358 | 30 436 |
| Текущие налоговые обязательства | 21 | 9 244 | 9 527 | 3 138 |
| Резервы | 19 | 9 213 | 7 247 | - |
| Авансы, полученные от покупателей | 20 | 67 722 | 166 658 | 192 468 |
| Итого краткосрочные обязательства | | 415 354 | 558 762 | 328 119 |
| ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | 557 715 | 680 171 | 766 130 |
| ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | 1 576 148 | 1 729 783 | 2 346 610 |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 11 апреля 2012 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор

Шереметьев И.М.

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о совокупном доходе

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | Прим. | 2011 г. | 2010 г. (пересмотрено) |
|--|-------|------------------|---------------------------|
| Выручка | | | |
| Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 24 | 223 688 | 102 154 |
| Выручка от продажи товаров | | 44 104 | 39 107 |
| Выручка от оказания прочих услуг | | 2 315 | 2 971 |
| Выручка по договорам на строительство | 23 | 60 | 7 029 |
| Итого выручка | | 270 167 | 151 261 |
| Себестоимость реализации | | | |
| Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков | 25 | (147 201) | (76 488) |
| Себестоимость проданных товаров | 25 | (38 663) | (38 228) |
| Себестоимость прочих услуг | | (463) | (376) |
| Себестоимость договоров на строительство | 23 | (20 740) | (20 489) |
| Снижение стоимости товарно-материальных запасов | | (39 851) | (43 326) |
| Итого себестоимость реализации | | (246 918) | (178 907) |
| Валовая прибыль/(убыток) | | 23 249 | (27 646) |
| Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 26 | (34 191) | (26 270) |
| Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | 6,7 | 110 444 | (457 074) |
| Убыток от обесценения основных средств | 5 | - | (8 361) |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий | 30 | - | 6 591 |
| Процентные доходы | | 467 | 1 402 |
| Финансовые расходы | 27 | (20 607) | (39 012) |
| Чистый убыток по операциям в иностранной валюте | | (2 950) | (3 782) |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | 6,7 | (2 455) | (27 037) |
| Прочие доходы | | 2 431 | 2 204 |
| Прочие расходы | 28 | (11 216) | (33 216) |
| Прибыль/(убыток) до налогообложения | | 65 172 | (612 201) |
| Налог на прибыль | 16 | (32 736) | 87 558 |
| Прибыль/(убыток) за год | | 32 436 | (524 643) |
| Прочие совокупные убытки | | | |
| Эффект пересчета валют | | (61 796) | (6 225) |
| Итого прочие совокупные убытки | | (61 796) | (6 225) |
| Итого совокупный убыток за год | | (29 360) | (530 868) |
| Прибыль / (убыток) на одну акцию: | | | |
| Базовая и разводненная прибыль/(убыток), долл. США | 29 | 2.12 | (34.33) |

Примечания на страницах с 6 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | Уставный капитал | Добавочный капитал | Резерв по переоценке | Непокрытый убыток | Эффект от пересчета валют | Итого капитал |
|--|------------------|--------------------|----------------------|-------------------|---------------------------|------------------|
| Ранее отражавшийся в отчетности остаток на 31 декабря 2009 года | 570 570 | 1 897 861 | 133 676 | (411 749) | (609 878) | 1 580 480 |
| Результат корректировки (Прим.2) | - | - | (133 676) | 133 676 | - | - |
| Скорректированный остаток на 1 января 2010 года | 570 570 | 1 897 861 | - | (278 073) | (609 878) | 1 580 480 |
| Перевод (Прим. 15) | - | (10 447) | - | 10 447 | - | - |
| <i>Совокупные убытки</i> | | | | | | |
| Убыток за год | - | - | - | (524 643) | - | (524 643) |
| Прочие совокупные убытки за год | - | - | - | - | (6 225) | (6 225) |
| Итого совокупный убыток за год | - | - | - | (524 643) | (6 225) | (530 868) |
| Остаток на 31 декабря 2010 года | 570 570 | 1 887 414 | - | (792 269) | (616 103) | 1 049 612 |
| Выкуп собственных акций (Прим. 14, 15) | (1 903) | 84 | - | - | - | (1 819) |
| <i>Совокупные доходы/(убытки)</i> | | | | | | |
| Прибыль за год | - | - | - | 32 436 | - | 32 436 |
| Прочие совокупные убытки за год | - | - | - | - | (61 796) | (61 796) |
| Итого совокупный доход/(убыток) за год | - | - | - | 32 436 | (61 796) | (29 360) |
| Остаток на 31 декабря 2011 года | 568 667 | 1 887 498 | - | (759 833) | (677 899) | 1 018 433 |

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | Прим. | 2011 г. | 2010 г. |
|--|-------|---------------|-----------------|
| Движение денежных средств от операционной деятельности | | | |
| Прибыль / (убыток) до налогообложения | | 65 172 | (612 201) |
| <i>Корректировки:</i> | | | |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | | 1 919 | 4 212 |
| Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств | 5 | 891 | (1 520) |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий | 30 | - | (6 591) |
| Чистый убыток по операциям в иностранной валюте | | 2 950 | 3 782 |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | 6,7 | 2 455 | 27 037 |
| Снижение стоимости товарно-материальных запасов | 8 | 39 851 | 43 326 |
| Процентные доходы | | (467) | (1 402) |
| Изменение резерва по сомнительной задолженности | 28 | 7 498 | 4 217 |
| Изменение резерва | 19 | 3 824 | 7 272 |
| Списание невозмещаемого НДС | 28 | 393 | 13 857 |
| (Прибыль) / убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | 6,7 | (110 444) | 457 074 |
| Признание обесценения внеоборотных активов | 5 | - | 8 361 |
| Финансовые расходы | 27 | 20 607 | 39 012 |
| Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале | | 34 649 | (13 564) |
| <hr/> | | | |
| Уменьшение / (увеличение) товарно-материальных запасов | | 112 404 | (5 230) |
| Уменьшение прочих активов | | 816 | 100 |
| Уменьшение дебиторской задолженности по договорам на строительство | | 13 578 | 20 268 |
| (Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности | | (2 109) | 6 297 |
| (Увеличение) / уменьшение авансов выданных | | (5 201) | 29 151 |
| (Уменьшение) / увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности | | (3 911) | 19 785 |
| Уменьшение авансов, полученных от покупателей | | (99 169) | (23 442) |
| (Уменьшение) / увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль | | (3 622) | 710 |
| Денежные средства от операционной деятельности | | 47 435 | 34 075 |
| <hr/> | | | |
| Проценты уплаченные | | (36 334) | (36 278) |
| Налог на прибыль уплаченный | | (7 001) | (10 016) |
| Чистая сумма денежных средств, полученных от / (использованных в) операционной деятельности | | 4 100 | (12 219) |

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | Прим. | 2011 г. | 2010 г. |
|--|-----------|-----------------|-----------------|
| Движение денежных средств от инвестиционной деятельности | | | |
| Выданные займы | | (10 906) | (250) |
| Поступления от погашения выданных займов | | 1 968 | 5 993 |
| Выбытие дочерних предприятий за вычетом денежных средств выбывших предприятий | 30 | - | 30 774 |
| Приобретение инвестиций, удерживаемых до погашения | | (9 687) | - |
| Полученные проценты | | 90 | 266 |
| Поступления от продажи инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | | 50 254 | 1 261 |
| Приобретение инвестиционной недвижимости | | (45) | (31 277) |
| Поступления от продажи основных средств | | 3 098 | 1 991 |
| Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов | | (3 216) | (1 497) |
| Приобретение инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента | | - | (5 012) |
| Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности | | 31 556 | 2 249 |
| Движение денежных средств от финансовой деятельности | | | |
| Уменьшение задолженности по финансовой аренде | | (129) | - |
| Выкуп собственных акций | 14, 15 | (1 819) | - |
| Полученные кредиты и займы | | 95 236 | 50 000 |
| Погашенные кредиты и займы | | (121 087) | (101 614) |
| Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности | | (27 799) | (51 614) |
| Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты | | 1 502 | (890) |
| Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов | | 9 359 | (62 474) |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года | 13 | 12 116 | 74 590 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец года | 13 | 21 475 | 12 116 |

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2011 г., составила 20 262 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 3 757 тыс. долл. США). Данные проценты были полностью оплачены по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., соответственно.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г.Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Контролирующим акционером Компании является компания Onexim Holdings Limited, конечным бенефициарным собственником которой является г-н М.Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2011 года Группа владела 38 373 гектаров земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2010 г.: 38 384 га) (см. Примечание 6).

Жилая недвижимость

В течение года, закончившегося 31 декабря 2011 года, Группа занималась девелопментом следующих жилых коттеджных поселков в Московской области:

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус на 290 квартир и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без коттеджей, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2011 и 2010 годов.

Девелопмент коммерческой недвижимости

На 31 декабря 2010 года Группа осуществляла один проект, связанный с коммерческой недвижимостью, – девелопмент торгово-офисного комплекса «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» в Москве. В 2011 году данный комплекс был продан на стадии строительства (Примечание 7).

Каркасно-панельные дома

Каркасно-панельные дома разрабатываются, проектируются и производятся дочерним предприятием Группы, расположенным в Канаде. Основная часть домов продается как частным лицам, так и профессиональным подрядным организациям в Канаде, США и Японии. Группа также использует небольшую часть произведенных домов при возведении собственных объектов загородной недвижимости в Российской Федерации.

1 Описание деятельности (продолжение)

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускают возможность разных толкований и создают дополнительные трудности для компаний, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации (Примечание 33).

Международный кризис рынков государственного долга, волатильность фондового рынка и другие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Руководство создавало резервы под обесценение основных средств (Примечание 5), под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 8) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6 и 7) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

Группа также осуществляет свою хозяйственную деятельность в Канаде, стране со стабильным политическим и экономическим положением. В 2011 году экономическая конъюнктура в Канаде была благоприятной, что обусловило отсутствие значительных рисков, связанных с обесценением активов, кредитных, валютных, а также процентных рисков.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния финансового кризиса на будущие операции Группы.

По состоянию на 31 декабря 2011 года Группа имела чистые текущие обязательства в размере 262 590 тыс. долл. США (рассчитанные без учета товарно-материальных запасов со сроком реализации более года). Чистый приток денежных средств от операционной деятельности за 2011 год составил 4 100 тыс. долл. США. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 286 285 тыс. долл. США, подлежащие уплате до 31 декабря 2012 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2012 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- В январе – апреле 2012 года Группа достигла соглашений о привлечении долгосрочных кредитов в сумме 258 158 тыс. долл. США под залог инвестиционной недвижимости и товарно-материальных запасов. Часть вышеуказанных средств будет использована для погашения кредитов от ING Bank N.V. (сумма краткосрочного долга на 31 декабря 2011 года – 103 121 тыс. долл. США) и ОАО «Московский Кредитный банк» (сумма краткосрочного долга на 31 декабря 2011 года – 46 165 тыс. долл. США). Также, часть вышеуказанных кредитов может быть направлена на погашение прочих кредитов и займов в 2012 году, в случае если по таким кредитам и займам не будет проведена реструктуризация. Срок возврата привлеченных кредитов – от 2 квартала 2013 года до 2 квартала 2014 года.

1 Описание деятельности (продолжение)

- Группа проводит переговоры с кредиторами о пролонгации краткосрочных кредитов и займов. Так, в январе 2012 года Группа пролонгировала срок выплаты по одному из небанковских займов в размере 18 323 тыс. долл. США на один год.
- Группа продолжит получать денежные средства от деятельности по девелопменту и продаже коттеджей и земельных участков по текущим проектам, по которым, в связи с высокой степенью готовности, в 2012 году прогнозируются положительные чистые денежные потоки от 30 000 до 40 000 тыс. долл. США.

Кроме того, в течение 2012 года Группа планирует расширение деятельности и запуск новых проектов за счет дополнительных источников финансирования через долговые и долевыми инструментами.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что вышеуказанные шаги обеспечат возможность Группы продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывности и, соответственно, данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данного принципа, и не требуются корректировки балансовой стоимости активов и обязательств Группы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением:

- оценки активов и обязательств в момент приобретения дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса»;
- оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»;
- оценки определенных запасов по чистой цене реализации в случае если она меньше первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы»;
- оценки финансовых инструментов по амортизируемой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Принципы и порядок бухгалтерского учета, действующие в странах регистрации дочерних предприятий Группы, существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета предприятий Группы, зарегистрированных в России и Канаде, соответствующих местным стандартам учета, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), за исключением показателей прибыли на одну акцию, и если не указано иное.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике

В данной консолидированной финансовой отчетности Группой были использованы те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2010 года, за исключением: а) изменений в учетной политике и представлении финансовой отчетности, описанных в Примечании 2, и б) тех изменений в учетных политиках, которые были вызваны принятием новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций (Примечание 3).

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой всех предприятий Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, Onigomati Investment Limited, Opin Capital Inc. и Viceroy Homes Limited, является российский рубль. Функциональной валютой Growth Technologies (Russia) Limited и Onigomati Investment Limited является доллар США. Функциональной валютой Viceroy Homes Limited и Opin Capital Inc. является канадский доллар. Компании Growth Technologies (Russia) Limited и Onigomati Investment Limited зарегистрированы на Кипре, компании Viceroy Homes Limited и Opin Capital Inc зарегистрированы в Канаде.

Валютой представления отчетности Группы является доллар США, поскольку, по мнению руководства, представление отчетности в долларах США является более удобным для пользователей консолидированной финансовой отчетности.

Пересчет в доллары США показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является доллар США, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о совокупном доходе, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения. Доходы и расходы, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды;
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты».

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 32,20 рубля и 30,48 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010 гг., составили 29,39 рубля и 30,37 рубля за один доллар США, соответственно.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 0,98 канадского доллара и 1,01 канадского доллара за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010 гг., составили 1,01 канадского доллара и 0,97 канадского доллара за один доллар США, соответственно.

Рубль РФ не является свободно конвертируемой валютой за пределами Российской Федерации. Соответственно, перевод сумм в доллары США не должен рассматриваться как подтверждение того, что такие суммы были или в будущем могут быть конвертированы в доллары США по применяемому обменному курсу или по какому бы то ни было иному обменному курсу.

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) и Банком Канады на соответствующие отчетные даты. Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей баланса, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибыли или убытков от изменения справедливой стоимости.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности.

Финансовые результаты дочерних предприятий, приобретенных или выбывших в течение года, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе, начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи, соответственно.

Финансовая отчетность дочерних предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании. При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все операции между предприятиями Группы, соответствующие остаткам в расчетах и нереализованные прибыли и убытки от операций внутри Группы исключаются.

В 2011 и 2010 годах Группа не имела неконтролирующих долей владения.

Объединение бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу покупки. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долевых инструментов и принятых или понесенных обязательств, включая справедливую стоимость активов или обязательств, связанных с выплатой условного вознаграждения, но исключая затраты, связанные с приобретением, например оплату консультационных, юридических, оценочных и иных аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала, затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долговых обязательств, вычитаются из их балансовой стоимости, а все прочие затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретенной компании из общей суммы вознаграждения, уплаченного за приобретенную компанию, неконтролирующей доли участия в приобретенной компании и справедливой стоимости доли в приобретенной компании, которая уже была в собственности до момента приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей или убытков после того, как руководство еще раз определит, были ли идентифицированы все приобретенные активы и все принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Неконтролирующие доли владения («НДВ»), существующие на дату приобретения и дающие право их держателям на пропорциональную долю чистых активов предприятия в случае ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или в доле НДВ в признанной стоимости приобретенных идентифицируемых чистых активов. Выбор способа оценки проводится для каждой сделки отдельно. Прочие виды НДВ оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в порядке, предусмотренном другими МСФО.

Если первоначальный учет сделки по объединению бизнеса не завершен на конец отчетного периода, в котором происходит объединение, в консолидированной финансовой отчетности представляются оценочные суммы по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные суммы корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки (см. выше) по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Гудвилл

Гудвилл, возникающий при приобретении, признается в качестве актива и изначально учитывается по первоначальной стоимости, рассчитанной как описано выше. Гудвилл в дальнейшем учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Для целей проведения теста на обесценение, гудвилл распределяется на каждую из генерирующих независимые денежные потоки единиц Группы, которые предположительно получают экономическую выгоду от синергии, достигнутой в результате объединения («генерирующих единиц»). Генерирующие единицы, на которые был распределен гудвилл, тестируются на предмет обесценения на ежегодной основе или чаще, при наличии признаков обесценения. Если возмещаемая стоимость генерирующей единицы меньше, чем балансовая стоимость такой единицы, убыток от обесценения первоначально относится на уменьшение гудвилла, распределенного на генерирующую единицу, а затем на прочие активы этой единицы пропорционально их балансовой стоимости. Убыток от обесценения гудвилла не восстанавливается в последующих периодах.

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

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственную продажу соответствующих активов или обязательств. Это означает, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы

Нематериальные активы первоначально отражаются по стоимости приобретения и амортизируются на основе линейного метода в течение срока ожидаемого полезного использования, в пределах от двух до пяти лет. Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Основные средства

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются 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 указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемой по справедливой стоимости, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

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

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

| | Срок полезного использования (кол-во лет) |
|-------------------------------|--|
| Здания | 40 |
| Сооружения | 10-15 |
| Машины и оборудование | 5-20 |
| Транспорт | 5 |
| Мебель и офисное оборудование | 7-3 |

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива, и учитывается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Авансы, выданные на капитальные затраты

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий, или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. При этом инвестиционная недвижимость в настоящий момент не используется самой Группой. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом реконструкции в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента

Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента включает в себя коммерческую недвижимость в процессе девелопмента и земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования.

Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, увеличивают балансовую стоимость только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента».

Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента

Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента представляет собой здания, строящиеся для использования в качестве инвестиционной недвижимости. По завершении строительства указанные здания переводятся в состав инвестиционной недвижимости.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости или инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, учитываемых по справедливой стоимости, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом пообъектной идентификации затрат в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах и таунхаусах.

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

Обесценение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвилла

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается единовременно в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается единовременно в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Налогообложение

Налог на прибыль представлен в виде суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету, а также доходов и расходов, которые облагаются налогом или подлежат вычету в других периодах. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады, США и Кипра на отчетную дату. Группа осуществляет торговую деятельность и владеет имуществом на территории США.

Отложенный налог

Отложенный налог начисляется на разницы между балансовой стоимостью активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении и соответствующими налоговыми базами, используемыми в расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в консолидированном отчете о совокупном доходе, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в собственный капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в собственном капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

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 банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «займы выданные и дебиторская задолженность».

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и текущую цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения.

Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок, и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в отчете о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Доходы, относящиеся к долговым инструментам, отражаются по методу эффективной процентной ставки, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через отчет о прибылях или убытках.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеется намерение и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной доходности.

Займы и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые сроки погашения, и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

Дебиторская задолженность учитывается по стоимости возникновения за вычетом резервов по сомнительной дебиторской задолженности. Такие резервы отражают либо отдельные, особые случаи обесценения, либо оценки, основанные на фактах фактического возврата задолженности.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Выбытие финансовых обязательств

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

Капитализация затрат по кредитам и займам

Расходы по кредитам и 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.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов) за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость и инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента.

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал отражается по фактической стоимости. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

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

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае приобретения Компанией или ее дочерними компаниями акций Компании, уплаченное вознаграждение, включая любые относящиеся к этой операции прямые затраты за вычетом налога на прибыль, вычитается из общей суммы капитала, причитающегося акционерам Компании, до момента погашения, повторного выпуска или продажи этих акций. При последующей продаже или повторном выпуске таких акций в обращение, полученное вознаграждение, за вычетом прямых дополнительных затрат по сделке и соответствующей суммы налога на прибыль, включается в состав капитала, причитающегося акционерам Компании.

Аренда

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа в качестве арендодателя

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном балансе в качестве обязательств по финансовой аренде.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

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 потребуются выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

Признание выручки

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю, существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации каркасно-панельных домов отражается в составе выручки от продажи товаров и признается на момент перехода рисков и выгод, связанных с правом собственности на товары, обычно в момент отгрузки товаров. Если Группа берет на себя обязанность доставить товары до определенного места, выручка признается на момент передачи товаров.

Выручка отражается за вычетом НДС и скидок.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры 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. Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, 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.

Группа заключает договоры, 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. 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, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

Условные активы и обязательства

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

Прибыль на акцию

Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

Неопределенные налоговые позиции

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления Группа определила четыре сегмента: земельный банк, жилая недвижимость, каркасно-панельные дома и строительство коммерческих объектов. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, Канады, а также США и Японии (реализация каркасно-панельных домов).

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

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

Корректировки в отчетности

При необходимости сравнительные данные корректируются для приведения в соответствие с представлением результатов текущего года.

Представление выручки от продажи и себестоимости объектов жилой недвижимости, земельных участков и товаров

В 2011 году руководство Группы пересмотрело учетную политику в отношении представления выручки от реализации объектов жилой недвижимости, земельных участков и товаров. Поскольку объекты жилой недвижимости и земельные участки Группы являются однородной совокупностью товарно-материальных запасов в коттеджных поселках Группы, Группа приняла решение представлять выручку от их продажи и, соответственно, себестоимость единой строкой в консолидированном отчете о совокупном доходе. Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных за 2010 г. в консолидированном отчете о совокупном доходе:

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

| Статья консолидированного отчета о совокупном доходе (в тысячах долларов США) | 2010 г. (сумма до реклассификации) | Реклассификация | 2010 г. (сумма после реклассификации) |
|---|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | - | 102 154 | 102 154 |
| Выручка от продажи товаров | 99 565 | (60 458) | 39 107 |
| Выручка от продажи земельных участков | 41 696 | (41 696) | - |
| Итого | 141 261 | - | 141 261 |
| Себестоимость проданных объектов недвижимости и земельных участков | - | 76 488 | 76 488 |
| Себестоимость проданных товаров | 80 820 | (42 592) | 38 228 |
| Себестоимость проданных земельных участков | 33 896 | (33 896) | - |
| Итого | 114 716 | - | 114 716 |

Реклассификация кредита из долгосрочного в краткосрочный

По состоянию на 31 декабря 2010 года Группа нарушила финансовый ковенант в отношении величины чистых активов по кредитному соглашению с ING Bank N.V., в связи с чем кредит в размере 99 765 тыс. долл. США, представленный в консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2010 года как долгосрочный, необходимо представить как краткосрочный исходя из права кредитора потребовать его немедленного погашения в связи с нарушением финансового ковенанта. В данной консолидированной финансовой отчетности сравнительные данные на 31 декабря 2010 года были скорректированы для отражения данного кредита в составе краткосрочных кредитов и займов.

Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных на 31 декабря 2010 года в консолидированном отчете о финансовом положении:

| Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США) | 31 декабря 2010 г. (сумма до реклассификации) | Реклассификация | 31 декабря 2010 г. (сумма после реклассификации) |
|--|---|-----------------|--|
| Долгосрочные кредиты и займы | 117 225 | (99 765) | 17 460 |
| Итого долгосрочные обязательства | 221 174 | (99 765) | 121 409 |
| Краткосрочные кредиты и займы | 228 207 | 99 765 | 327 972 |
| Итого краткосрочные обязательства | 458 997 | 99 765 | 558 762 |

Реклассификация товарно-материальных запасов из внеоборотных активов в оборотные

В консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2010 года Группа отразила товарно-материальные запасы со сроком реализации более одного года в составе внеоборотных активов. В данной консолидированной финансовой отчетности сравнительные данные на 1 января и на 31 декабря 2010 года были скорректированы для отражения товарно-материальных запасов со сроком реализации более одного года в составе оборотных активов, поскольку данные запасы будут реализованы в рамках одного операционного цикла.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных на 31 декабря и на 1 января 2010 года в консолидированном отчете о финансовом положении:

| Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США) | 31 декабря 2010 г. (сумма до реклассификации) | Реклассификация | 31 декабря 2010 г. (сумма после реклассификации) |
|--|---|------------------|--|
| Внеоборотные активы | | | |
| Товарно-материальные запасы | 309 646 | (309 646) | - |
| Итого внеоборотные активы | 1 457 477 | (309 646) | 1 147 831 |
| Оборотные активы | | | |
| Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года | - | 309 646 | 309 646 |
| Итого оборотные активы | 272 306 | 309 646 | 581 952 |
| | | | |
| Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США) | 1 января 2010 г. (сумма до реклассификации) | Реклассификация | 1 января 2010 г. (сумма после реклассификации) |
| Внеоборотные активы | | | |
| Товарно-материальные запасы | 417 483 | (417 483) | - |
| Итого внеоборотные активы | 1 969 091 | (417 483) | 1 551 608 |
| Оборотные активы | | | |
| Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года | - | 417 483 | 417 483 |
| Итого оборотные активы | 377 519 | 417 483 | 795 002 |

Представление консолидированного отчета о совокупном доходе

Начиная с 2011 года руководство Группы приняло решение представлять консолидированный отчет о совокупном доходе в виде одного отчета, в котором одновременно отражаются прибыль/(убыток) за период и прочие совокупные прибыли/(убытки).

Реклассификация резерва по переоценке

Группа перенесла резерв по переоценке, относящийся к земельным участкам, классифицированным как товарно-материальные запасы, и сформированный до того, как эти земельные участки были переведены в категорию запасов, на уменьшение непокрытого убытка в составе капитала. В связи с данным изменением Группа скорректировала сопоставимые данные в консолидированном отчете о финансовом положении на 1 января и 31 декабря 2010 года.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных на 31 декабря и на 1 января 2010 года в консолидированном отчете о финансовом положении:

| Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США) | 31 декабря 2010 г. (сумма до реклассификации) | Реклассификация | 31 декабря 2010 г. (сумма после реклассификации) |
|--|---|-----------------|--|
| Резерв по переоценке | 95 680 | (95 680) | - |
| Непокрытый убыток | (887 949) | 95 680 | (792 269) |
| Итого | (792 269) | - | (792 269) |

| Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США) | 1 января 2010 г. (сумма до реклассификации) | Реклассификация | 1 января 2010 г. (сумма после реклассификации) |
|--|---|-----------------|--|
| Резерв по переоценке | 133 676 | (133 676) | - |
| Непокрытый убыток | (411 749) | 133 676 | (278 073) |
| Итого | (278 073) | - | (278 073) |

Отражение снижения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2010 года, Группа отразила убыток от снижения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, относящийся к резерву, сформированному в период учета данных объектов в составе товарно-материальных запасов, в составе прочих совокупных убытков в консолидированном отчете о совокупном доходе. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, в связи с описанной выше реклассификацией резерва переоценки, данный убыток отражен в составе прибыли и убытков в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Ниже в таблице приводится влияние корректировки на представление сравнительных данных за 2010 год в консолидированном отчете о совокупном доходе:

| Статья консолидированного отчета о совокупном доходе (в тысячах долларов США) | 2010 год (сумма до корректировки) | Корректировка | 2010 год (сумма после корректировки) |
|--|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | (438 463) | (18 611) | (457 074) |
| Убыток до налогообложения | (593 590) | (18 611) | (612 201) |
| Налог на прибыль | 83 836 | 3 722 | 87 558 |
| Убыток за год | (509 754) | (14 889) | (524 643) |
| Уменьшение резерва по переоценке от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | (18 611) | 18 611 | - |
| Отложенный налог на прибыль, относящийся к уменьшению резерва по переоценке при изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 3 722 | (3 722) | - |
| Итого прочие совокупные убытки | (21 114) | 14 889 | (6 225) |
| Итого совокупный убыток за год | (530 868) | - | (530 868) |

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2010 года представлен в данной консолидированной финансовой отчетности в результате описанных выше изменений в представлении информации. Требование о представлении дополнительного входящего отчета о финансовом положении в том случае, когда компания выполняет корректировки или реклассификацию, включает и требование к представлению дополнительной информации в соответствующих примечаниях. Руководство Группы рассмотрело существенность этого вопроса и пришло к выводу, что для Группы достаточно представлять такую информацию только в тех примечаниях, на которые выполненная корректировка или реклассификация оказала воздействие, и указать в консолидированной финансовой отчетности, что на остальные примечания выполненная корректировка или реклассификация не оказала воздействие. Таким образом, отсутствие примечаний, относящихся к консолидированному отчету о финансовом положении по состоянию на 1 января 2010 года, по мнению руководства, не является существенным.

Корректировки, выполненные в консолидированном отчете о финансовом положении, оказали воздействие на информацию, представленную в примечаниях 8 и 17, но не оказали воздействия на прочие статьи консолидированного отчета о финансовом положении и раскрытие информации в соответствующих примечаниях.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Стандарты и интерпретации, вступившие в силу в отчетном году

В отчетном периоде Группа начала применять все новые Международные стандарты финансовой отчетности («МСФО») и интерпретации («ПКИ»), выпущенные Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), и Комитетом по интерпретациям Международных стандартов финансовой отчетности («КИМСФО»), которые применимы к операциям Группы и вступили в силу с 1 января 2011 года.

Изменение к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (выпущено в ноябре 2009 года и применяется к годовым периодам, начинающимся 1 января 2011 года или после указанной даты). МСФО 24 был пересмотрен в 2009 году, в результате чего: (а) было упрощено определение связанной стороны и уточнено его значение, а также устранены противоречия в определении и (б) для государственных компаний было предусмотрено частичное освобождение от выполнения требований к предоставлению информации. Данные изменения не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Усовершенствование Международных стандартов финансовой отчетности (выпущено в мае 2010 года и вступает в силу с 1 января 2011 года). Усовершенствования представляют собой сочетание изменений по существу и разъяснений следующих стандартов и интерпретаций: в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 1 (i) балансовая стоимость в соответствии с ранее применявшимися стандартами учета используется как условно рассчитанная стоимость статьи основных средств или нематериальных активов, если данная статья использовалась в операциях, подпадающих под регулирование ставок, (ii) переоценка, вызванная определенным событием, может быть использована как условно рассчитанная стоимость основных средств, даже если эта переоценка проведена в течение периода, включенного в первую финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, и (iii) компании, впервые применяющие МСФО, должны объяснить изменения в учетной политике или исключениях из требований МСФО (IFRS) 1, введенные между первым промежуточным отчетом по МСФО и первой финансовой отчетностью по МСФО; в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 3 необходимо (i) провести оценку по справедливой стоимости (в том случае, если другие стандарты МСФО не требуют оценки на иной основе) неконтролирующей доли участия, которая не является текущим участием или не дает держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, (ii) предоставить рекомендации в отношении условий выплат, основанных на акциях, в приобретенной компании, которые не были изменены или были добровольно изменены в результате объединения бизнеса, и (iii) указать, что условное вознаграждение при объединении бизнеса, имевшем место до даты вступления в силу пересмотренного МСФО (IFRS) 3 (выпущенного в январе 2008 года), будет отражено в соответствии с требованиями прежней версии МСФО (IFRS) 3; пересмотренный МСФО (IFRS) 7 уточняет некоторые требования в области раскрытия информации, в частности (i) особое внимание уделяется взаимосвязи качественных и количественных раскрытий информации о характере и уровне финансовых рисков, (ii) отменено требование о раскрытии балансовой стоимости финансовых активов, условия которых были пересмотрены и которые в противном случае были бы просроченными или обесцененными, (iii) требование о раскрытии справедливой стоимости залогового обеспечения заменено более общим требованием о раскрытии его финансового воздействия; (iv) разъясняется, что компания должна раскрывать сумму обеспечения, на которое обращено взыскание, на отчетную дату, а не сумму, полученную в течение отчетного периода; пересмотренный МСФО (IAS) 27 уточняет переходные правила в отношении изменений к МСФО (IAS) 21, 28 и 31, обусловленных пересмотром МСФО (IAS) 27 (с учетом изменений, внесенных в январе 2008 года); пересмотренный МСФО (IAS) 34 содержит дополнительные примеры существенных событий и операций, подлежащих раскрытию в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, включая переносы между уровнями иерархии оценки справедливой стоимости, изменения классификации финансовых активов или изменения условий деятельности и экономической ситуации, оказывающие воздействие на справедливую стоимость финансовых инструментов компании; пересмотренная интерпретация ПКИ 13 уточняет метод оценки справедливой стоимости поощрительных начислений. Вышеуказанные изменения в части МСФО (IFRS) 7 отразились в дополнительных и пересмотренных раскрытиях, но не имели существенного влияния на оценку или признание операций, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности. Прочие изменения не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

ПКИ 19 «Погашение финансовых обязательств долевыми инструментами» В этой Интерпретации приводятся пояснения в отношении учета ситуаций, когда компания пересматривает в ходе переговоров условия своего долга, в результате чего ее обязательства погашаются путем выпуска должником собственных долевого инструментов для кредитора. В прибыли или убытке за год признается прибыль или убыток по результатам сравнения справедливой стоимости долевого инструмента с балансовой стоимостью долга. Данная Интерпретация не оказала влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Выпущенные стандарты и интерпретации, еще не вступившие в силу

На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности были выпущены, но не вступили в силу следующие новые и пересмотренные стандарты и интерпретации:

| Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО | Применимы к годовым периодам, начиная или позднее |
|---|---|
| <p><i>Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»</i> Изменение касается порядка отражения статей прочего совокупного дохода в отчете о совокупном доходе. Согласно новому порядку необходимо подразделять статьи прочего совокупного дохода на две категории, исходя из того, могут ли эти статьи быть перенесены в отчет о прибылях и убытках в будущем</p> | 1 июля 2012 года |
| <p><i>Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль» - Возмещение балансовой стоимости базового актива</i> Данное изменение предусматривает введение опровержимого допущения о том, что стоимость инвестиционной недвижимости, учитываемой по справедливой стоимости, полностью возмещается за счет продаж. Это допущение опровергается в отношении инвестиционной недвижимости, владение которой осуществляется в рамках бизнес-модели, направленной на получение практически всех экономических выгод в результате использования, а не продажи инвестиционной недвижимости</p> | 1 января 2012 года |
| <p><i>Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам»</i> Касаются порядка признания и измерения расходов по пенсионному плану с установленными выплатами и выходных пособий, а также меняет требования к раскрытию информации обо всех видах вознаграждений работникам</p> | 1 января 2013 года |
| <p><i>Пересмотренный МСФО (IAS) 27 «Индивидуальная финансовая отчетность»</i> Целью данного МСФО становится рассмотрение требований к учету и раскрытиям для инвестиций в дочерние предприятия, совместные и аффилированные предприятия при подготовке индивидуальной финансовой отчетности. Руководство по определению контроля и составлению консолидированной финансовой отчетности заменяется введением МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»</p> | 1 января 2013 года |
| <p><i>Пересмотренный МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия»</i> Изменение касается включения порядка учета совместных предприятий с использованием метода долевого участия в состав МСФО (IAS) 28, т.к. данный метод применяется и для совместных предприятий и для ассоциированных предприятий</p> | 1 января 2013 года |
| <p><i>Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств - Изменение к МСФО (IAS) 32</i> Данное изменение вводит руководство по применению МСФО (IAS) 32 с целью устранения противоречий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает разъяснение значения требования «в настоящее время имеет законодательно установленное право на зачет» и того, что некоторые системы с расчетом на валовой основе могут считаться эквивалентными системам с расчетом на нетто основе.</p> | 1 января 2014 года |

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

| Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО | Применимы к годовым периодам, начиная или позднее |
|---|---|
| <p><i>МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – классификация и оценка</i> МСФО (IFRS) 9 был выпущен в ноябре 2009 года и заменил те части МСФО (IAS) 39, которые касались классификации и оценки финансовых активов. Дополнительные изменения были внесены в МСФО (IFRS) 9 в октябре 2010 г. в отношении классификации и оценки финансовых обязательств, и в декабре 2011 года в отношении следующих изменений: (i) вступления МСФО (IFRS) 9 в силу с годовых периодов, начинающихся 1 января 2015 года или после этой даты и (ii) добавления требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 9. Его основные отличия от МСФО (IAS) 39:</p> <ul style="list-style-type: none"> По методам оценки финансовые активы разделяются на две группы: активы, которые впоследствии оцениваются по справедливой стоимости, и активы, которые впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели, применяемой компанией для управления своими финансовыми инструментами, и от договорных характеристик денежных потоков, связанных с инструментом. Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения контрактных денежных потоков, и (ii) контрактные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Все долевые инструменты должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, удерживаемые для торговли, будут оцениваться и отражаться через счет прибылей и убытков. Для остальных долевых инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нерезализованной и резализованной прибыли и убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей или убытков. При этом перенос прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в состав прибыли или убытка не предусматривается. Выбор может осуществляться в отношении каждого отдельного инструмента. Дивиденды представляются в составе прибыли или убытка в той мере, в которой они представляют собой доход на инвестиции. | 1 января 2015 года |
| <p><i>МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»</i> Вносит изменения в определение контроля на основе применения одинаковых критериев ко всем компаниям.</p> | 1 января 2013 года |
| <p><i>МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности»</i> Благодаря изменениям в определениях количество видов совместной деятельности сократилось до двух: совместные операции и совместные предприятия. Для совместных предприятий отменена существовавшая ранее возможность учета по методу пропорциональной консолидации. Участники совместного предприятия обязаны применять метод долевого участия.</p> | 1 января 2013 года |

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

| Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО | Применимы к годовым периодам, начиная или позднее |
|--|---|
| <p><i>МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях»</i> Требует раскрытия информации, которая поможет пользователям отчетности оценить характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия в дочерних и ассоциированных компаниях, соглашениях о совместной деятельности и неконсолидируемых структурированных компаниях.</p> <p>Для соответствия новым требованиям компании должны раскрывать следующее: существенные суждения и допущения при определении контроля, совместного контроля или значительного влияния на другие компании, развернутые раскрытия в отношении доли, не обеспечивающей контроля, в деятельности и в денежных потоках группы, обобщенная информация о дочерних компаниях с существенными долями участия, не обеспечивающими контроля и детальные раскрытия информации в отношении неконсолидируемых структурированных компаний.</p> | 1 января 2013 года |
| <p><i>МСФО (IFRS) 13 «Оценка по справедливой стоимости»</i> Направлен на улучшение сопоставимости и повышение качества раскрытия информации о справедливой стоимости, так как требует применения единого для МСФО определения справедливой стоимости, требований по раскрытию информации и источников измерения справедливой стоимости.</p> | 1 января 2013 года |
| <p><i>Раскрытия – Передача финансовых активов – Изменения к МСФО (IFRS) 7</i> Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам финансовых активов, которые были переданы контрагенту, но остались на балансе компании, следующей информации: характер, балансовая стоимость, описание рисков и выгод, связанных с активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом финансового обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и соответствующим финансовым обязательством. В том случае, если признание актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие информации для понимания пользователем размера такого риска.</p> | 1 июля 2011 года |
| <p><i>Раскрытия – Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Изменение к МСФО (IFRS) 7</i> Данное изменение требует раскрытия, которое позволит пользователям финансовой отчетности компании оценить воздействие или потенциальное воздействие соглашений о взаимозачете, включая права на зачет.</p> | 1 января 2013 года |

Группа не приняла досрочно данные новые и пересмотренные стандарты. Влияние применения данных стандартов на подготовку консолидированной финансовой отчетности за будущие периоды в настоящий момент оценивается руководством.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость и инвестиционную недвижимость в процессе девелопмента по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года, следующая:

| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Инвестиционная недвижимость (Примечание 6) | 932 131 | 874 294 |
| Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 7) | - | 50 000 |

Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (полностью представленной земельными участками), включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов, является результатом оценки руководства. Группа привлекла независимого оценщика для оценки своих земельных активов с использованием метода сравнительных продаж. По результатам анализа отчета независимого оценщика руководство Группы пересмотрело определенные ключевые допущения с использованием аналогичной модели в связи со значительной неопределенностью, связанной с оценкой сроков поступления будущих денежных потоков от реализации данных земельных участков. Данные изменения отражают более продолжительный период продаж земельных активов и более медленные темпы роста будущих цен продаж, что привело к корректировке оценки земельных участков, рассчитанной независимым оценщиком, в сторону понижения.

Руководство использовало следующие ключевые допущения в своем анализе:

| Допущение | 31 декабря 2011 года |
|--|--|
| Источник притока денежных средств | Продажа земельных участков |
| Ставка дисконтирования | 11% - 23% |
| Ожидаемый период продажи земельных участков | 2012 - 2026 |
| Цена продажи земельных участков в 2012 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков) | 284 - 49 500 |
| Прогнозируемый рост цены продажи | 6% - 8% в 2012 - 2018 гг., далее снижение до 3% (Одинцовский район – остается на уровне 4%) |

| Допущение | 31 декабря 2010 года |
|--|--|
| Источник притока денежных средств | Продажа земельных участков |
| Ставка дисконтирования | 14%-20% |
| Ожидаемый период продажи земельных участков | 2011-2025 |
| Цена продажи земельных участков в 2011 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков) | 296-52 000 |
| Прогнозируемых рост цены продажи | 7% в 2012-2013 гг., далее снижение до 2% |

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений: увеличение и уменьшение цены продажи на 5%, изменение ставки дисконтирования на один процентный пункт, а также увеличение длительности периода продажи на 1 год. Если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 5%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 52 838 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 50 680 тыс. долл. США). Если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 111 805 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 105 272 тыс. долл. США). Если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на один процент, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 47 490 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 47 683 тыс. долл. США).

Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента основывается на доходном методе. В соответствии с этим методом, справедливая стоимость определяется на основе будущего денежного притока, генерируемого активом, и соответствующих затрат. Основные допущения, лежащие в основе определения справедливой стоимости, относятся к ожидаемым капитальным затратам, ожидаемому притоку арендных платежей, ожидаемым рыночным ставкам аренды, доле свободных площадей, будущим обязательствам по содержанию недвижимости и ставкам дисконтирования и капитализации.

Справедливая стоимость коммерческой недвижимости в процессе девелопмента (представлена торгово-офисным центром им. А.И. Райкина в Москве), включенная в консолидированную финансовую отчетность Группы по состоянию на 31 декабря 2010 года, является результатом оценки руководством стоимости потенциальной продажи данного объекта. В 2011 году данный объект был реализован (Примечание 7).

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2010 года рынок недвижимости в Москве стабилизировался в отношении арендных ставок и спроса. В течение 2011 года наблюдалось улучшение на рынке недвижимости. Доступ к финансированию оставался ограниченным. В настоящее время продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг., руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2011 года цены продажи выросли или снизились на 5%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 6 223 тыс. долл. США или уменьшилась бы на 7 841 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: увеличилась бы на 3 274 тыс. долл. США или уменьшилась бы на 3 597 тыс. долл. США), соответственно.

Признание выручки по договорам на строительство коттеджей

Группа оперирует значительным количеством договоров на строительство в отношении строительства коттеджей. Для определения того, признавать ли выручку по таким договорам как выручку по договорам на строительство или выручку от реализации товаров, руководство проанализировало такой критерий, как возможность клиента влиять на конструктивные особенности коттеджа, и определило, что такая возможность имеется у клиента при заключении договора до определенной стадии строительства. Данный порог был определен на уровне 70%-ной степени завершенности объекта. Таким образом, в случае, если договор заключается до достижения уровня 70%-ной готовности коттеджа, то такой договор классифицируется как договор на строительство (МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»), и выручка и себестоимость по нему признаются по мере завершенности. Если же договор заключается после достижения уровня 70%-ной готовности объекта, то МСФО (IAS) 11 к нему не применяется, а применяется МСФО (IAS) 18 «Выручка».

В случае, если договор классифицирован как договор на строительство, определение результата исполнения договора требует оценки затрат, необходимых для завершения строительства, возможности покупателей выполнить условия оплаты по договору и оценки последствий задержки Группой выполнения своих обязательств по исполнению контрактов.

Руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство в части оценки вероятности исполнения договора на строительство. Для того, чтобы провести указанную оценку окончательного результата по договорам на строительство, руководство провело анализ исполнения договоров в прошлом, включая уровень расторжений договоров в прошлом и исход исков, возникавших в связи с задержкой исполнения договоров. Оно также оценило ситуацию в отношении исков, возникших после отчетной даты.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы руководство убедилось, что выручка и прибыль по таким договорам в отчетном периоде были признаны корректно.

Признание выручки от реализации земельных участков, готовых коттеджей, таунхаусов и квартир

Группа определяет момент признания выручки по земельным участкам, готовым коттеджам, таунхаусам и квартирам в коттеджных поселках исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

Обесценение основных средств

Анализ обесценения основных средств требует оценки стоимости использования актива или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток. При оценке стоимости использования применялось дисконтирование ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу. По состоянию на 31 декабря 2011 года признаков обесценения основных средств не наблюдалось. Ставка дисконтирования составила 15% по состоянию на 31 декабря 2010 г. В 2010 году Группа признала убыток от обесценения основных средств в размере 8 361 тыс. долл. США.

Определение обесценения основных средств включает в себя оценку причин, времени и суммы обесценения. Обесценение может быть связано с такими факторами, как изменение конкурентных условий, предположения относительно роста в отрасли, увеличившаяся цена капитала, изменение возможностей по финансированию, устаревание технологий, прекращение обслуживания, текущие затраты на замену активов и прочие изменения условий деятельности, являющиеся признаками обесценения. Определение возмещаемой стоимости генерирующей единицы включает в себя использование руководством оценочных данных. Подходы, использованные для определения ценности от использования активов, включают расчет дисконтированных денежных потоков, который предполагает оценку Группой будущих денежных потоков от деятельности генерирующей единицы, а также выбор соответствующей ставки дисконтирования для расчета приведенной стоимости денежных потоков. Эти оценочные показатели, включая применяемую методологию, могут оказывать существенное влияние на справедливую стоимость и, в конечном итоге, на сумму возможного обесценения.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов включен резерв по искам в размере 4 255 тыс. долл. США и 7 247 тыс. долл. США, соответственно. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Текущие налоги

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство является предметом различных интерпретаций, а также подвержено частым изменениям. Кроме того, интерпретация налогового законодательства налоговыми органами в отношении операций и деятельности предприятий Группы может не совпадать с позицией руководства Группы. В результате, налоговые органы могут оспаривать налоговый эффект операций, и на предприятия Группы могут налагаться дополнительные налоги, штрафы и пени, которые могут быть значительными. В России налоговые и таможенные органы могут проверять на предмет налоговых обязательств периоды в течение трех календарных лет, предшествующих году проверки. При определенных обстоятельствах проверке могут подвергаться и более ранние периоды.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать все или часть отложенных налоговых активов. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных, или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств. В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

5 Основные средства

| | Земля и здания | Сооруже- ния | Транс- порт, машины и обору- дование | Мебель и офисное обору- дование | Незавер- шенное строитель- ство | Итого |
|---|-------------------|-----------------|--|--|--|---------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | | | |
| Первоначальная стоимость | | | | | | |
| Остаток на 1 января 2010 года | 16 248 | 2 601 | 19 319 | 3 098 | 6 206 | 47 472 |
| Поступления | 4 452 | 25 | 36 | 35 | 1 601 | 6 149 |
| Ввод объектов основных средств в эксплуатацию | - | - | - | 12 | (12) | - |
| Выбытия | - | (1 250) | (620) | (633) | (1 190) | (3 693) |
| Выбытие дочерних предприятий (Примечание 30) | - | (52) | (417) | (259) | (1 077) | (1 805) |
| Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6) | (12) | - | - | - | - | (12) |
| Перевод в состав товарно-материальных запасов | - | - | - | - | (76) | (76) |
| Эффект пересчета валют | 905 | 48 | 1 020 | 20 | (41) | 1 952 |
| Остаток на 31 декабря 2010 года | 21 593 | 1 372 | 19 338 | 2 273 | 5 411 | 49 987 |
| Поступления | 189 | 77 | 436 | 393 | 2 803 | 3 898 |
| Ввод объектов основных средств в эксплуатацию | - | - | - | 2 | (2) | - |
| Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6) | (4 561) | - | - | - | - | (4 561) |
| Выбытия | (4 434) | (222) | (324) | (5) | (453) | (5 438) |
| Эффект пересчета валют | (99) | (39) | (452) | (129) | (486) | (1 205) |
| Остаток на 31 декабря 2011 года | 12 688 | 1 188 | 18 998 | 2 534 | 7 273 | 42 681 |
| Накопленная амортизация | | | | | | |
| Остаток на 1 января 2010 года | 1 210 | 1 799 | 10 233 | 1 734 | 2 703 | 17 679 |
| Начисление за год | 602 | 203 | 2 614 | 449 | - | 3 868 |
| Признание убытка от обесценения основных средств | - | - | 6 151 | - | 2 210 | 8 361 |
| Выбытия | - | (1 250) | (446) | (366) | (1 161) | (3 223) |
| Выбытие дочерних предприятий (Примечание 30) | - | (52) | (338) | (231) | (1 077) | (1 698) |
| Эффект пересчета валют | 90 | 26 | 815 | 40 | (22) | 949 |
| Остаток на 31 декабря 2010 года | 1 902 | 726 | 19 029 | 1 626 | 2 653 | 25 936 |
| Начисление за год | 630 | 244 | 260 | 421 | - | 1 555 |
| Выбытия | (544) | (133) | (315) | (5) | (453) | (1 450) |
| Эффект пересчета валют | (43) | (25) | (423) | (97) | (102) | (690) |
| Остаток на 31 декабря 2011 года | 1 945 | 812 | 18 551 | 1 945 | 2 098 | 25 351 |
| Балансовая стоимость | | | | | | |
| На 31 декабря 2010 года | 19 691 | 646 | 309 | 647 | 2 758 | 24 051 |
| На 31 декабря 2011 года | 10 743 | 376 | 447 | 589 | 5 175 | 17 330 |

По состоянию на 31 декабря 2011 года основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

В 2011 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 308 тыс. долл. США (2010 г.: 0).

5 Основные средства (продолжение)

В 2011 году Группой не было выявлено признаков обесценения основных средств.

В 2010 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 8 361 тыс. долл. США. Часть данного убытка в размере 6 151 тыс. долл. США относилась к зданиям и сооружениям, находящимся в собственности Группы и расположенным в Канаде. Данные объекты относятся к сегменту «Каркасно-панельные дома». Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Оставшаяся часть убытка от обесценения в размере 2 210 тыс. долл. США относилась к расходам коммерческого строительного проекта, полностью обесцененного.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|------------------|
| Остаток на 1 января | 874 294 | 1 272 899 |
| Поступления | 599 | 78 178 |
| Перевод из состава основных средств | 4 561 | 12 |
| Выбытия | (1 093) | (28 298) |
| Изменение справедливой стоимости в результате переоценки | 110 444 | (443 539) |
| Эффект пересчета валют | (56 674) | (4 958) |
| Остаток на 31 декабря | 932 131 | 874 294 |

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

| | 31 декабря 2011 года | | 31 декабря 2010 года | | Вид разрешенного использования |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| | Площадь, га | Балансовая стоимость, тыс. долл. США | Площадь, га | Балансовая стоимость, тыс. долл. США | |
| Клинский р-н, Московская область | 10 676 | 261 520 | 10 676 | 262 300 | с/х, ООТ |
| Мытищинский р-н, Московская область | 1 124 | 297 015 | 1 110 | 228 410 | с/х, ИЖС |
| Дмитровский р-н, Московская область | 7 488 | 276 802 | 7 513 | 292 020 | с/х |
| Калязинский р-н, Тверская область | 3 986 | 10 050 | 3 986 | 8 730 | с/х, ИЖС |
| Кашинский р-н, Тверская область | 7 975 | 34 328 | 7 975 | 27 965 | с/х |
| Кесовогорский р-н, Тверская область | 3 635 | 3 176 | 3 635 | 3 003 | с/х |
| Одинцовский р-н, Московская область | 30 | 45 700 | 30 | 48 657 | ИЖС, МЖС |
| Суздальский р-н, Владимирская область | 611 | 1 191 | 611 | 1 097 | с/х |
| Юрьев-Польский, Владимирская область | 2 848 | 2 349 | 2 848 | 2 112 | с/х |
| Итого | 38 373 | 932 131 | 38 384 | 874 294 | |

с/х – сельскохозяйственного назначения;
 ООТ – особо охраняемые территории;
 ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
 МЖС – малоэтажное жилищное строительство.

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 249 385 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 135 455 тыс. долл. США) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение 2011 года Группа понесла операционные расходы в размере 622 тыс. долл. США (2010 г.: 1 223 тыс. долл. США), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение 2011 года Группа продала 3 га земли в Мытищинском районе и передала в безвозмездное пользование физическим лицам 25 га земли в Дмитровском районе. Общий убыток от данных операций составил 839 тыс. долл. США. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2010 года Группа продала 836 га земли стоимостью 28 219 тыс.долл.США в Дмитровском районе связанной стороне и 29 га земли стоимостью 79 тыс.долл.США в Мытищинском районе третьей стороне. Прибыль от продажи третьей стороне составила 311 тыс.долл.США. Убыток от продажи земель связанной стороне составил 27 348 тыс.долл.США (Примечание 30).

7 Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Остаток на 1 января | 50 000 | 53 300 |
| Поступления | 155 | 10 631 |
| Выбытие | (51 616) | - |
| Изменение справедливой стоимости | - | (13 535) |
| Эффект пересчета валют | 1 461 | (396) |
| Остаток на 31 декабря | - | 50 000 |

Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

В сентябре 2011 года из состава инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента выбыл единственный проект – торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Данный объект был реализован третьей стороне за 50 000 тыс. долл. США. Убыток от реализации данного объекта составил 1 616 тыс. долл. США.

8 Товарно-материальные запасы

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года | | |
| Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а) | 158 902 | 189 331 |
| Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б) | 96 414 | 104 833 |
| Инфраструктура (в) | 25 622 | 15 482 |
| Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года | 280 938 | 309 646 |
| Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года | | |
| Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а) | 25 210 | 41 322 |
| Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б) | 24 350 | 45 855 |
| Инфраструктура (в) | 1 141 | 10 576 |
| Готовая продукция (г) | 30 813 | 101 196 |
| Прочие товарно-материальные запасы | 3 138 | 5 093 |
| Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года | 84 652 | 204 042 |
| Итого товарно-материальные запасы | 365 590 | 513 688 |

8 Товарно-материальные запасы (продолжение)

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| По себестоимости | 291 848 | 437 142 |
| По чистой цене реализации | 73 742 | 76 546 |
| Итого | 365 590 | 513 688 |

В течение 2011 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 19 954 тыс. долл. США (2010 год: 3 757 тыс. долл. США).

В 2011 году Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 39 851 тыс. долл. США (2010 год: 43 326 тыс. долл. США). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2011 г. составил 54 823 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 43 173 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2011 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 86 224 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 151 137 тыс. долл. США) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства; и
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда.

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

(в) Инфраструктура

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

Готовая продукция представлена коттеджами, квартирами в малоэтажных домах и таунхаусами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

9 Инвестиции, удерживаемые до погашения

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Standard&Poor's RUA+) | 9 523 | - |
| Итого инвестиции, удерживаемые до погашения | 9 523 | - |

10 Авансы выданные

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Авансы выданные | 23 897 | 21 674 |
| За вычетом резерва под обесценение | (8 093) | (3 071) |
| Итого | 15 804 | 18 603 |

Движение резерва под обесценение авансов выданных за отчетный период представлено следующим образом:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Остаток на 1 января | 3 071 | 7 898 |
| Начисление резерва в течение года | 7 053 | 3 082 |
| Списание безнадежной задолженности | (1 356) | - |
| Выбытие дочерних предприятий (Примечание 30) | - | (7 749) |
| Эффект пересчета валют | (675) | (160) |
| Остаток на 31 декабря | 8 093 | 3 071 |

Начисление резерва под обесценение авансов выданных учтено в составе прочих расходов (Примечание 28).

11 Дебиторская задолженность

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Финансовые активы в составе дебиторской задолженности | | |
| Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 22) | 13 999 | 27 881 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности | 3 793 | 2 448 |
| Прочая дебиторская задолженность | 886 | 508 |
| Резерв по сомнительной задолженности | (143) | (97) |
| Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности | 18 535 | 30 740 |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению | 1 345 | 1 871 |
| Авансовые платежи по налогу на прибыль | 1 050 | 4 023 |
| Расходы будущих периодов | 311 | 736 |
| Авансовые платежи по прочим налогам | 725 | 175 |
| Итого дебиторская задолженность | 21 966 | 37 545 |

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству на 31 декабря 2011-2010 г. г.:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i> | 18 087 | 30 740 |
| Итого не просроченные и не обесцененные суммы | 18 087 | 30 740 |
| <i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i> | | |
| - с задержкой платежа менее 180 дней | 286 | - |
| - с задержкой платежа от 181 до 360 дней | 162 | - |
| Итого просроченные, но не обесцененные суммы | 448 | - |
| <i>Просроченные и обесцененные суммы</i> | | |
| - с задержкой платежа от 181 до 360 дней | - | 97 |
| - с задержкой платежа свыше 360 дней | 143 | - |
| Итого просроченные и обесцененные суммы | 143 | 97 |
| Резерв под обесценение дебиторской задолженности | (143) | (97) |
| Итого финансовых активов в составе дебиторской задолженности | 18 535 | 30 740 |

По состоянию на 31 декабря 2011 года дебиторская задолженность в размере 18 087 тыс. долл. США (на 31 декабря 2010 года – 30 740 тыс. долл. США) не была просрочена или обесценена, в отношении ее ранее не отмечалось случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. Группа оценивает данных дебиторов как достаточно надежных.

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 34.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

12 Займы выданные

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | Процентная ставка | Валюта | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Займы выданные (без рейтинга) | 3.0%-11% | Долл. США, Рубли РФ | 8 867 | - |
| Итого займы выданные | | | 8 867 | - |

13 Денежные средства и их эквиваленты

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|----------------------|----------------------|
| Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев | 16 924 | 7 479 |
| Рублевые счета в банках | 2 763 | 2 220 |
| Валютные счета в банках | 1 784 | 2 407 |
| Касса | 4 | 10 |
| Итого денежные средства и их эквиваленты | 21 475 | 12 116 |

По состоянию на 31 декабря 2011 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4,25-5,5% годовых сроком не позднее 1 февраля 2012 года (31 декабря 2010 г.: под 2,7% годовых сроком на 16 дней).

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | | 31 декабря 2010 года | |
|---|---|------------------|---|------------------|
| | Остатки на банковских счетах до востребования | Срочные депозиты | Остатки на банковских счетах до востребования | Срочные депозиты |
| <i>Не просроченные и не обесцененные</i> | | | | |
| - рейтинг Standard&Poor's RUAA+ | 1 949 | 10 915 | 1 440 | 5 000 |
| - рейтинг рейтингового агентства Эксперт РА А(позитивный) | - | 6 009 | - | - |
| - без рейтинга | 2 598 | - | 3 187 | 2 479 |
| Итого эквиваленты денежных средств | 4 547 | 16 924 | 4 627 | 7 479 |

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов не отличается от их балансовой стоимости существенным образом.

14 Уставный капитал

| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук | 25 280 221 | 17 180 000 |
| В том числе: | | |
| Количество собственных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, выкупленных у акционеров, штук | 59 428 | - |

Изменения в уставном капитале (в тысячах долларов США)

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 1 января и 31 декабря 2010 года: 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая 570 570

Выкуп собственных акций у акционеров: 59 428 обыкновенных акций (1 903)

На 31 декабря 2011 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая 568 667

В сентябре 2011 года внеочередное собрание акционеров Компании приняло решение об уменьшении уставного капитала Компании путем приобретения Компанией части акций для поддержания стоимости акций. Цена приобретения была определена исходя из рыночной стоимости в размере 955,65 рублей за одну именную обыкновенную акцию. В результате данной операции было выкуплено 59 428 собственных акций.

15 Добавочный капитал

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Эмиссионный доход от выпуска акций | 1 916 947 | 1 916 947 |
| Доход от выкупа собственных акций | 84 | - |
| Услуги андеррайтеров | (25 280) | (25 280) |
| Юридические и консультационные услуги | (4 253) | (4 253) |
| Итого добавочный капитал | 1 887 498 | 1 887 414 |

В 2010 году резерв под программу дополнительного вознаграждения руководства, определяемого на основе стоимости акций, относящийся к прошлым периодам, в сумме 10 447 тыс. долл. США был переведен из добавочного капитала в состав непокрытого убытка.

16 Налог на прибыль

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|---------------|-----------------|
| Расход/(доход) по отложенному налогу на прибыль | 18 768 | (95 142) |
| Текущие расходы по налогу на прибыль | 13 968 | 7 584 |
| Итого расход / (доход) по налогу на прибыль | 32 736 | (87 558) |

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

| | 2011 год | 2010 год |
|----------------------|----------|----------|
| Российская Федерация | 20% | 20% |
| Кипр | 10% | 10% |
| США | 35% | 35% |
| Канада | 26,5% | 29% |

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

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

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 2011 и 2010 годов, в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|---------------|------------------|
| Прибыль / (убыток) до налогообложения | 65 172 | (612 201) |
| Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации | 13 035 | (122 440) |
| Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств | 3 761 | 2 694 |
| Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу: | | |
| • курсовые разницы | 2 173 | 1 847 |
| • расходы, не принимаемые к вычету, при продаже доли в уставном капитале | 2 419 | 652 |
| • внутригрупповые операции | 1 923 | 22 071 |
| • убыток по договорам на строительство | 3 438 | 65 |
| • проценты за пользование кредитными средствами | 1 430 | - |
| • прочие | 4 557 | 7 553 |
| Расход / (доход) по налогу на прибыль | 32 736 | (87 558) |

16 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже :

| | 31 декабря 2010 года | Отнесено на счет прибылей и убытков | Курсовая разница | 31 декабря 2011 года |
|---|-------------------------|--|---------------------|-------------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | |
| Отложенные налоговые активы | | | | |
| Основные средства | 804 | 157 | (50) | 911 |
| Инвестиционная недвижимость | 108 232 | (22 280) | (3 870) | 82 082 |
| Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента | 3 710 | (3 848) | 138 | - |
| Перенесенные убытки прошлых лет | 4 726 | 1 392 | (383) | 5 735 |
| Дебиторская задолженность | 3 460 | 1 838 | (352) | 4 946 |
| Итого отложенные налоговые активы | 120 932 | (22 741) | (4 517) | 93 674 |
| Отложенные налоговые обязательства | | | | |
| Товарно-материальные запасы | (27 607) | 4 269 | 1 172 | (22 166) |
| Кредиторская задолженность, кредиты и займы | (1 391) | (296) | 101 | (1 586) |
| Итого отложенные налоговые обязательства | (28 998) | 3 973 | 1 273 | (23 752) |
| Чистый отложенный налоговый актив | 91 934 | (18 768) | (3 244) | 69 922 |
| Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении: | | | | |
| Отложенный налоговый актив | 195 883 | | | 181 213 |
| Отложенное налоговое обязательство | (103 949) | | | (111 291) |
| Чистый отложенный налоговый актив | 91 934 | | | 69 922 |

16 Налог на прибыль (продолжение)

| | 1 января 2010 года | Отнесено на счет прибылей и убытков | Выбытие дочерних компаний | Отнесено на прочий совокупный доход | 31 декабря 2010 года |
|---|-----------------------|--|---------------------------------|--|-------------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | | |
| Отложенные налоговые активы: | | | | | |
| Основные средства | 579 | 241 | 9 | (25) | 804 |
| Инвестиционная недвижимость | 24 374 | 85 050 | - | (1 192) | 108 232 |
| Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента | 1 045 | 2 704 | - | (39) | 3 710 |
| Перенесенные убытки прошлых лет | 22 714 | (20 743) | 2 558 | 197 | 4 726 |
| Дебиторская задолженность | - | 3 460 | - | - | 3 460 |
| Кредиторская задолженность | 89 | (107) | (1) | 19 | - |
| Итого отложенные налоговые активы | 48 801 | 70 605 | 2 566 | (1 040) | 120 932 |
| Отложенные налоговые обязательства | | | | | |
| Товарно-материальные запасы | (57 886) | 25 095 | 4 993 | 191 | (27 607) |
| Дебиторская задолженность | (1 353) | 833 | 556 | (36) | - |
| Кредиторская задолженность | - | (1 391) | - | - | (1 391) |
| Итого отложенные налоговые обязательства | (59 239) | 24 537 | 5 549 | 155 | (28 998) |
| Чистое отложенное налоговое (обязательство)/актив | (10 438) | 95 142 | 8 115 | (885) | 91 934 |
| Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении: | | | | | |
| Отложенный налоговый актив | 127 366 | | | | 195 883 |
| Отложенное налоговое обязательство | (137 804) | | | | (103 949) |
| Чистое отложенное налоговое (обязательство)/актив | (10 438) | | | | 91 934 |

Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 5 735 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 4 726 тыс. долл. США). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | |
| Отложенные налоговые убытки, которые истекают до: | | |
| 31 декабря 2011 г. | - | 3 659 |
| 31 декабря 2012 г. | - | - |
| 31 декабря 2013 г. | - | - |
| 31 декабря 2014 г. | - | - |
| 31 декабря 2015 г. | - | - |
| 31 декабря 2016 г. | 4 787 | 5 328 |
| 31 декабря 2017 г. | 986 | 433 |
| После 31 декабря 2017 г. | 22 902 | 16 885 |
| Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 28 675 | 26 305 |

16 Налог на прибыль (продолжение)

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 3 935 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 4 485 тыс. долл. США).

Отложенное налогообложение в отношении дочерних компаний

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 143 687 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 145 573 тыс. долл. США), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

17 Кредиты и займы полученные

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года | 1 января 2010 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Долгосрочные банковские кредиты | 31 070 | 17 460 | 233 191 |
| Долгосрочные займы | - | - | 67 016 |
| Итого долгосрочные кредиты и займы полученные | 31 070 | 17 460 | 300 207 |
| Краткосрочные банковские кредиты | 203 632 | 270 154 | 94 330 |
| Краткосрочные займы | 82 653 | 57 818 | 7 747 |
| Итого краткосрочные кредиты и займы полученные | 286 285 | 327 972 | 102 077 |
| Итого кредиты и займы | 317 355 | 345 432 | 402 284 |

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 34. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 35.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2011 года варьировались от 12,4% до 14% (в 2010 году рублевые банковские кредиты не привлекались). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2011 года варьировались от 9% до 11% (2010 год: от 9,75% до 11%). Плавающая процентная ставка по валютным банковским кредитам в течение 2011 года варьировалась от Libor плюс 8% до Libor плюс 10% (2010 год: Libor плюс 10%).

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2011 года составила 15% (в 2010 году процентные ставки варьировались от 12% до 15%). В течение 2010 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 18%.

В 2011 году в результате реструктуризации кредитного портфеля Группа понесла дополнительные расходы в размере 10 % от всего кредитного портфеля по состоянию на 31.12.2011, связанные с получением кредитных средств. Данные расходы были вычтены из основной суммы долговых обязательств и амортизируются в течение срока данных долговых обязательств. Данная операция существенным образом повлияла на эффективную процентную ставку. Причиной вышеуказанной операции явился дефицит ликвидности на рынке заимствований в тот период, когда Группа привлекла данные кредитные средства.

По состоянию на 31 декабря 2011 года долгосрочный кредит в размере 103 121 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 99 765 тыс. долл. США) был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов в связи с несоблюдением финансовых ковенантов. После отчетной даты данное несоблюдение было устранено в связи с проведением реструктуризации в целях погашения данного кредита (Примечание 36).

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 249 385 тыс. долл. США (2010 год: 135 455 тыс. долл. США) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2011 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 86 224 тыс. долл. США (2010 год: 151 137 тыс. долл. США) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 8).

Дочерние предприятия Группы выступают гарантами по кредитам, полученным Компанией от ING Bank N.V., VTB Bank (Deutschland) AG, ЗАО «Райффайзенбанк», ОАО АКБ «Росбанк» и ОАО «Московский Кредитный Банк».

По состоянию на 31 декабря 2011 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 7 122 тыс. долл. США (2010 год: ноль).

18 Кредиторская задолженность

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг | 11 475 | 19 637 |
| Задолженность по финансовой аренде | 699 | - |
| Прочая краткосрочная кредиторская задолженность | 18 502 | 20 949 |
| Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | 30 676 | 40 586 |
| Прочая кредиторская задолженность | 125 | - |
| Авансы полученные | 2 894 | 6 621 |
| Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу | 681 | 151 |
| Прочие обязательства по договорам на строительство | 8 514 | - |
| Итого кредиторская задолженность | 42 890 | 47 358 |

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 34. По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

19 Резервы

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | Судебные иски | Гарантийные обязательства | Прочие резервы | Итого |
|--|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------|
| Остаток на 31 декабря 2009 года | - | - | - | - |
| Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков | 7 272 | - | - | 7 272 |
| Эффект пересчета валют | (25) | - | - | (25) |
| Остаток на 31 декабря 2010 года | 7 247 | - | - | 7 247 |
| Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков | (1 608) | 3 992 | 1 439 | 3 823 |
| Использование резерва | (1 246) | - | - | (1 246) |
| Эффект пересчета валют | (138) | (348) | (125) | (611) |
| Остаток на 31 декабря 2011 года | 4 255 | 3 644 | 1 314 | 9 213 |

19 Резервы (продолжение)**Судебные иски**

По состоянию на 31 декабря 2011 года сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство истекли. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 3 644 тыс. долл. США был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2011 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Остаток по состоянию на 31 декабря 2011 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2016 г.

20 Авансы, полученные от покупателей

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента | 62 339 | 150 472 |
| Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, по договорам на строительство (Примечание 22) | 5 383 | 16 186 |
| Итого авансы, полученные от покупателей | 67 722 | 166 658 |

21 Текущие налоговые обязательства

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущие обязательства по налогу на прибыль | 7 441 | 1 874 |
| Прочие налоги к уплате | 1 803 | 7 653 |
| Итого текущие налоговые обязательства | 9 244 | 9 527 |

22 Договоры на строительство

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом | 80 954 | 92 684 |
| За вычетом промежуточных счетов | (80 852) | (80 989) |
| Итого | 102 | 11 695 |
| Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 11) | 13 999 | 27 881 |
| Авансы, полученные по договорам на строительство, включенные в состав авансов, полученных от покупателей за товарно-материальные запасы (Примечание 20) | (5 383) | (16 186) |
| Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 18) | (8,514) | - |
| Итого | 102 | 11 695 |

22 Договоры на строительство (продолжение)

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершенности (Примечание 2).

23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Выручка по договорам на строительство коттеджей | | |
| Признание выручки по проценту завершенности | 1 449 | 10 632 |
| Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах | (10 074) | (31 395) |
| Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры | | |
| Признание выручки по проценту завершенности | 8 685 | 27 792 |
| Выручка по договорам на строительство | 60 | 7 029 |
| Себестоимость по договорам на строительство коттеджей | | |
| Признание себестоимости по проценту завершенности | (1 425) | (8 296) |
| Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах | 2 430 | 18 671 |
| Признание выявленного убытка | (756) | - |
| Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры | | |
| Признание себестоимости по проценту завершенности | (9 458) | (27 505) |
| Признание выявленного убытка | (11 531) | (3 359) |
| Себестоимость по договорам на строительство | (20 740) | (20 489) |

24 Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Коттеджи и земельные участки | 95 298 | 61 259 |
| Таунхаусы | 72 763 | 37 292 |
| Квартиры | 55 627 | 3 603 |
| Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 223 688 | 102 154 |

25 Себестоимость реализации

Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков включает:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Услуги подрядных организаций | 105 922 | 40 678 |
| Стоимость земельных участков | 33 077 | 33 896 |
| Косвенные расходы | 7 026 | 1 883 |
| Капитализированные проценты по кредитам и займам | 1 176 | 31 |
| Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков | 147 201 | 76 488 |

Себестоимость проданных товаров включает:

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Стоимость материалов | 20 138 | 19 313 |
| Заработная плата | 8 736 | 8 851 |
| Амортизация | 1 388 | 2 926 |
| Прочие расходы | 8 401 | 7 138 |
| Итого себестоимость проданных товаров | 38 663 | 38 228 |

26 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|---|-----------------|-----------------|
| Заработная плата | 13 556 | 8 071 |
| Расходы на рекламу | 3 410 | 1 396 |
| Расходы на аренду | 2 167 | 1 488 |
| Консультационные услуги | 1 889 | 1 422 |
| Земельный налог и налог на имущество | 1 764 | 2 876 |
| Страховые взносы в пенсионный фонд | 844 | 421 |
| Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды | 881 | 644 |
| Прочие расходы | 9 680 | 9 952 |
| Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 34 191 | 26 270 |

27 Финансовые расходы

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Проценты по банковским кредитам | 36 236 | 33 368 |
| Проценты по прочим займам | 4 633 | 9 401 |
| За минусом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 8) и основных средств (Примечание 5) | (20 262) | (3 757) |
| Итого финансовые расходы | 20 607 | 39 012 |

28 Прочие расходы

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|---|-----------------|-----------------|
| Обесценение авансов выданных и списание дебиторской задолженности | 7 498 | 4 217 |
| Прочие резервы (Примечание 19) | 1 439 | - |
| Убыток от выбытия основных средств | 891 | - |
| Списание невозмещаемого НДС | 393 | 13 857 |
| Штрафы уплаченные | 253 | 1 852 |
| Благотворительные взносы | 217 | - |
| Резерв по искам (Примечание 19) | - | 7 272 |
| Убыток от выбытия прочих активов | - | 657 |
| Прочие расходы | 525 | 5 361 |
| Итого прочие расходы | 11 216 | 33 216 |

29 Прибыль на одну акцию

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

| | Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода | Чистая прибыль/ (убыток) за период (тыс. долл. США) | Прибыль/ (убыток) на акцию (тыс. долл. США) |
|--|--|--|--|
| Базовая и разводненная прибыль на акцию | | | |
| За год, закончившийся 31 декабря 2011 года | 15 274 284 | 32 436 | 2.12 |
| За год, закончившийся 31 декабря 2010 года | 15 280 221 | (524 643) | (34.33) |

30 Выбытие дочерних предприятий

В сентябре 2011 года Группа продала дочернее предприятие ООО «Марьино Роща Плаза» за 50 000 тыс. долл. США. Данная дочерняя компания владела строящимся объектом «ЦКИД им. А.И. Райкина», классифицируемым как инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента, и по сути эта сделка представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента (Примечание 7).

В течение 2010 года выбыли следующие дочерние предприятия Группы:

В ноябре 2010 года Группа продала связанным сторонам 100% акций ОАО «Гостиница «Новослободская» за 24 119 тыс. долларов США.

В ноябре 2010 года Группа продала связанным сторонам 100% долю в ООО «ОПИН Плаза» за 8 128 тыс. долларов США.

В ноябре 2010 года Группа продала третьей стороне 100% долю в ООО «Эстейт Менеджмент» и ООО «ОИ - управляющая компания» вместе с долями в их дочерних предприятиях ООО «Павлово», ООО «Павлово Подворье», ООО «Лукино», ООО «Лукино-Инвест», ООО «Региональное развитие», ООО «ОПИН - Юг», ООО «Павлово Подворье», ООО «Строй Инвест Групп» в совокупности за 193 тыс. долларов США.

30 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

Активы и обязательства выбывших в 2010 году дочерних предприятий на дату продажи и расчет прибыли от их выбытия представлены следующим образом:

(в тысячах долларов США)

| | |
|---|---------------|
| Активы | |
| Гудвилл | 504 |
| Основные средства (Примечание 5) | 107 |
| Нематериальные активы | 3 |
| Отложенные налоговые активы (Примечание 16) | 23 |
| Товарно-материальные запасы | 34 942 |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению | 991 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности | 407 |
| Прочая дебиторская задолженность | 4 783 |
| Займы, выданные третьим сторонам | 1 830 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 1 666 |
| Итого активы | 45 256 |
| Обязательства | |
| Отложенные налоговые обязательства (Примечание 16) | 8 138 |
| Краткосрочные кредиты и займы | 7 620 |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 2 654 |
| Прочие налоги к уплате | 15 |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль | 10 |
| Авансы, полученные от покупателей | 970 |
| Итого обязательств | 19 407 |
| Чистые активы выбывшие | (25 849) |
| Денежные средства полученные | 32 440 |
| Чистая прибыль от выбытия | 6 591 |

Чистое поступление денежных средств от выбытий представлено следующим образом:

(в тысячах долларов США)

| | |
|---|---------------|
| Денежные средства полученные | 32 440 |
| Минус: денежные средства на балансе выбывших предприятий | (1 666) |
| Чистое поступление денежных средств от продажи дочерних компаний | 30 774 |

В октябре 2010 года Группа продала дочернее предприятие ООО «Лукус» за 871 тыс. долларов США. Данная дочерняя компания владела земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и по сути эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости (Примечание 6).

31 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) 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.

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг. представлена ниже:

| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|--|--|
| | Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем | Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем |
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | |
| Краткосрочные кредиты и займы полученные | 25 130 | 21 656 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 6 008 | - |

В течение 2011-2010 годов Группа имела заем от связанной стороны, привлеченный под 15% годовых в долларах США с капитализацией процентов. В 2011 году Группа разместила депозит в банке, являющемся связанной стороной, в долларах США под 4,5% годовых на срок до 1 февраля 2012 года.

Операции со связанными сторонами в течение 2011 и 2010 гг. представлены ниже:

| | 2011 год | | 2010 год | |
|---|---|--|--|--|
| | Операции со связанными сторонами под общим контролем | Операции с ключевым управленческим персоналом | Операции со связанными сторонами под общим контролем | Операции с ключевым управленческим персоналом |
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | |
| Выручка по договорам на строительство | - | - | - | 523 |
| Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | - | - | 1 954 | 53 |
| Выручка от оказания прочих услуг | - | - | 1 435 | - |
| Процентные доходы | 69 | - | - | - |
| Финансовые расходы | (3 478) | - | (1 673) | - |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (Примечание 6) | - | - | (27 348) | - |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий (Примечание 30) | - | - | 10 682 | - |
| Вознаграждение ключевого управленческого персонала | | | | |
| Заработная плата и соответствующие налоги | - | 2 220 | - | 985 |
| Выплаты по расторжению трудового договора | - | 63 | - | 38 |
| Страхование | - | 10 | - | 26 |
| Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала | | 2 293 | | 1 049 |

32 Сегментная информация

Продукты и услуги – источники получения дохода по сегментам

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет четыре операционных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- жилая недвижимость (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- строительство коммерческих объектов;
- каркасно-панельные дома.

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

32 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

| 2011 год | Земель- ный банк | Жилая недви- жимость | Строи- тельство коммер- ческих объектов | Каркасно- панель- ные дома | Прочие | Всего по Группе |
|--|------------------------|----------------------------|---|----------------------------------|--------------|-----------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | | | |
| Выручка | | | | | | |
| Внешняя реализация | 533 | 224 410 | - | 44 104 | 1 120 | 270 167 |
| Итого выручка | 533 | 224 410 | - | 44 104 | 1 120 | 270 167 |
| Операционные расходы | (737) | (181 336) | - | (46 729) | (278) | (229 080) |
| Снижение стоимости товарно- материальных запасов | - | (39 851) | - | - | - | (39 851) |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 110 444 | - | - | - | - | 110 444 |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости | (838) | - | (1 617) | - | - | (2 455) |
| Резерв по искам | - | 1 608 | - | - | - | 1 608 |
| Резерв по авансам выданным | - | (6 995) | - | - | - | (6 995) |
| Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности | 109 402 | (2 164) | (1 617) | (2 625) | 842 | 103 838 |
| Финансовые расходы | | | | | | (20 607) |
| Убыток по операциям в иностранной валюте | | | | | | (2 950) |
| Чистые нераспределенные расходы | | | | | | (15 109) |
| Налог на прибыль | | | | | | (32 736) |
| Прибыль за год | | | | | | 32 436 |

32 Сегментная информация (продолжение)

| 2010 год | Земель- ный банк | Жилая недви- жимость | Строи- тельство коммер- ческих объектов | Каркасно- панель- ные дома | Прочие | Всего по Группе |
|---|------------------------|----------------------------|---|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | | | |
| Выручка | | | | | | |
| Внешняя реализация | 323 | 109 398 | - | 39 107 | 2 433 | 151 261 |
| Итого выручка | 323 | 109 398 | - | 39 107 | 2 433 | 151 261 |
| Операционные расходы | (1 834) | (102 683) | - | (46 608) | (262) | (151 387) |
| Снижение стоимости по товарно-материальным запасам | - | (43 326) | - | - | - | (43 326) |
| Обесценение активов | - | - | (2 224) | (6 151) | 14 | (8 361) |
| Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | (443 539) | - | (13 535) | - | - | (457 074) |
| Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости | (27 037) | - | - | - | - | (27 037) |
| Резерв по искам | - | (7 272) | - | - | - | (7 272) |
| (Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий | - | - | (11 674) | - | - | (11 674) |
| Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности по сегментам | (472 087) | (43 883) | (27 433) | (13 652) | 2 185 | (554 870) |
| Процентные расходы | | | | | | (39 012) |
| Убыток по операциям в иностранной валюте | | | | | | (3 782) |
| Чистые нераспределенные расходы | | | | | | (14 537) |
| Налог на прибыль | | | | | | 87 558 |
| Убыток за год | | | | | | (524 643) |
| Чистые нераспределенные (расходы)/доходы: | | | | | | |
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | | | |
| | | | | | 2011 год | 2010 год |
| Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | | | | | (12 178) | (10 464) |
| Процентные доходы | | | | | 468 | 1 402 |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий | | | | | - | 18 265 |
| (Убыток) /прибыль от выбытия основных средств | | | | | (891) | 1 520 |
| Прочие доходы | | | | | 823 | 684 |
| Обесценение авансов выданных и списание дебиторской задолженности | | | | | (503) | (4 217) |
| Прочие резервы | | | | | (1 440) | - |
| Штрафы уплаченные | | | | | (253) | (1 852) |
| Списание невозмещаемого НДС | | | | | (393) | (13 857) |
| Расходы от выбытия прочих активов | | | | | - | (657) |
| Прочие расходы | | | | | (742) | (5 361) |
| Итого чистые нераспределенные расходы | | | | | (15 109) | (14 537) |

32 Сегментная информация (продолжение)

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности по сегментам представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель, предоставляемый ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах долларов США)

| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Активы по сегментам | | |
| Земельный банк | 1 084 007 | 1 040 336 |
| Жилая недвижимость | 410 261 | 566 350 |
| Строительство коммерческих объектов | - | 55 315 |
| Каркасно-панельные дома | 19 094 | 25 935 |
| Прочие | 11 | 1 240 |
| Итого активы по сегментам | 1 513 373 | 1 689 176 |
| Нераспределенные активы | 62 775 | 40 607 |
| Итого активы | 1 576 148 | 1 729 783 |
| Обязательства по сегментам | | |
| Земельный банк | 225 242 | 265 523 |
| Жилая недвижимость | 143 815 | 278 526 |
| Строительство коммерческих объектов | - | 6 212 |
| Каркасно-панельные дома | 7 098 | 10 294 |
| Прочие | - | 41 |
| Итого обязательства по сегментам | 376 155 | 560 596 |
| Нераспределенные обязательства | 181 560 | 119 575 |
| Итого обязательства | 557 715 | 680 171 |

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

32 Сегментная информация (продолжение)

Прочая сегментная информация

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|---|--------------|---------------|
| Поступления внеоборотных активов | | |
| Земельный банк | 41 | 32 042 |
| Жилая недвижимость | 2 759 | 1 329 |
| Строительство коммерческих объектов | - | 5 012 |
| Каркасно-панельные дома | 337 | 111 |
| Прочие | 12 | - |
| Нераспределенные капитальные затраты | 363 | 13 |
| Итого поступления внеоборотных активов | 3 512 | 38 507 |
| Амортизация по сегментам | | |
| Жилая недвижимость | 157 | 160 |
| Каркасно-панельные дома | 1 164 | 3 333 |
| Прочие | 3 | 56 |
| Нераспределенная амортизация | 231 | 319 |
| Итого амортизация по сегментам | 1 555 | 3 868 |

Географическая информация

Группа ведет деятельность в четырех основных географических районах: Российская Федерация, Канада, США и Япония.

Информация по географическому местонахождению в отношении выручки Группы от внешних покупателей и внеоборотных активов, за исключением инвестиций, удерживаемых до погашения, и отложенных налоговых активов, представлена следующим образом:

| <i>(в тыс. долларов США)</i> | 2011 год | 2010 год |
|---|-------------------|-------------------|
| Выручка по географическому местонахождению | | |
| Российская Федерация | 226 221 | 112 153 |
| Канада | 26 584 | 25 134 |
| Япония | 15 021 | 12 119 |
| США | 2 254 | 1 750 |
| Прочие | 87 | 105 |
| Итого выручка по географическому местонахождению | 270 167 | 151 261 |
| | 31 декабря | 31 декабря |
| <i>(в тыс. долларов США)</i> | 2011 года | 2010 года |
| Внеоборотные активы по географическому местонахождению | | |
| Российская Федерация | 939 081 | 933 554 |
| Канада | 12 269 | 17 452 |
| США | 360 | 942 |
| Итого внеоборотные активы по географическому местонахождению | 951 710 | 951 948 |

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2011 года Группа не имела существенных обязательств по предстоящим капитальным затратам. По состоянию на 31 декабря 2010 года обязательства по капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составляли приблизительно 38 000 тыс. долл. США.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют незначительные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет.

При этом и в том, и в другом случае, между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, вступившее в силу в текущем периоде, применяется перспективно к операциям с 1 января 2012 года. Новые требования законодательства вводят значительные требования к отчетности и документации. Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, применимое к сделкам, совершенным 31 декабря 2011 г. или ранее, также предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок при трансфертном ценообразовании и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают сделки между взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе Российской Федерации, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), сделки, при которых цены, используемые одним и тем же налогоплательщиком по аналогичным операциям, различаются более чем на 20% в течение короткого периода времени, а также бартерные операции. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования. Любое существующее решение судебных органов может быть использовано как руководство, но при этом не имеет обязательной юридической силы при принятии решений другими судебными органами или судебными органами более высокой инстанции в будущем.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены руководством Группы с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

По состоянию на 31 декабря 2011 года в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается «выше, чем незначительная», в основном относящимся к налогу на прибыль, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**Соблюдение условий кредитных договоров**

Группа имеет определенные ограничительные обязательства, связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая объявление дефолта. По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года по долгосрочным кредитам, полученным от ING Bank N.V. в сумме 103 121 тыс.долл. США (31 декабря 2010 г.: 99 765 тыс.долл. США) и по краткосрочным кредитам, полученным от VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG в сумме 34 042 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 66 186 тыс. долл. США), Группой было зафиксировано частичное несоблюдение некоторых финансовых ковенантов, а именно снижение величины чистой стоимости чистых активов Группы по МСФО ниже минимально установленного уровня (1 261 721 тыс. долл. США). В связи с указанным несоблюдением финансового ковенанта вышеупомянутые долгосрочные кредиты были реклассифицированы в краткосрочные кредиты и займы.

В 2012 году Группа успешно рефинансировала кредит ING Bank N.V., и таким образом обеспечила себе возможность урегулировать нарушение финансовых ковенантов, установленных кредитным соглашением с указанным банком.

Также в марте 2012 года Группа подписала дополнительное соглашение с VTB Bank (Deutschland) AG, согласно которому показатель собственного капитала, которому должна соответствовать Группа по кредитным соглашениям с данным банком, был снижен. В результате этого Группа стала соответствовать всем ограничительным обязательствам по кредитным соглашениям с данным банком.

34 Управление финансовыми рисками

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

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 не хеджирует кредитные риски.

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. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

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

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Покупатели имущества: Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

Банки и финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности 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.

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

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Внеоборотные активы | | |
| Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9) | 9 523 | - |
| Оборотные активы | | |
| Эквиваленты денежных средств (Примечание 13) | 21 471 | 12 106 |
| Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11) | 18 535 | 30 740 |
| Займы выданные (Примечание 12) | 8 867 | - |
| Итого максимальная величина кредитного риска | 58 396 | 42 846 |

На 31 декабря 2011 г. Группа имела 3 контрагентов (31 декабря 2010 г.: 3 контрагентов), суммарная дебиторская задолженность которых составляла 13 908 тыс.долл. США (31 декабря 2010 г.: 24 260 тыс.долл. США) или 75% общей суммы дебиторской задолженности (31 декабря 2010 г.: 79%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2010 г.: также в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В+ по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск

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

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США и канадских долларах.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля и канадского доллара по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

| | Доллары США | Рубли РФ | Канадские доллары | Итого на 31 декабря 2011 года |
|---|------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | |
| Финансовые активы | | | | |
| Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9) | - | 9 523 | - | 9 523 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13) | 607 | 19 675 | 1 193 | 21 475 |
| Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11) | - | 16 374 | 2 161 | 18 535 |
| Займы выданные (Примечание 12) | 6 522 | 2 345 | - | 8 867 |
| Итого финансовые активы | 7 129 | 47 917 | 3 354 | 58 400 |
| Финансовые обязательства | | | | |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18) | 1 155 | 25 679 | 3 842 | 30 676 |
| Кредиты и займы полученные (Примечание 17) | 260 825 | 56 530 | - | 317 355 |
| Итого финансовые обязательства | 261 980 | 82 209 | 3 842 | 348 031 |
| Чистая валютная позиция на 31 декабря 2011 года | (254 851) | (34 292) | (488) | (289 631) |

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

| | Доллары США | Рубли РФ | Канадские доллары | Итого на 31 декабря 2010 года |
|---|------------------|----------------|----------------------|-------------------------------------|
| <i>(в тысячах долларов США)</i> | | | | |
| Финансовые активы | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13) | 5 635 | 4 692 | 1 789 | 12 116 |
| Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11) | 1 733 | 27 826 | 1 181 | 30 740 |
| Итого финансовые активы | 7 368 | 32 518 | 2 970 | 42 856 |
| Финансовые обязательства | | | | |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18) | 1 766 | 35 424 | 3 396 | 40 586 |
| Кредиты и займы полученные (Примечание 17) | 339 611 | 5 821 | - | 345 432 |
| Итого финансовые обязательства | 341 377 | 41 245 | 3 396 | 386 018 |
| Чистая валютная позиция на 31 декабря 2010 года | (334 009) | (8 727) | (426) | (343 162) |

Укрепление/ослабление доллара США на 10% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2011 года уменьшило/увеличило бы прибыль за 2011 год на 25 531 тыс.долл.США (2010 год: 33 444 тыс.долл.США). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны, а также не учитывает разницы, возникающие от пересчета в презентационную валюту Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Финансовые обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2011 года имеют как фиксированную, так и плавающую процентную ставку.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не владеет финансовыми активами с плавающей процентной ставкой.

Анализ чувствительности плавающих процентных ставок не представлен, поскольку большинство кредитов и займов Группы имеют фиксированные процентные ставки и, соответственно, руководство Группы полагает, что риск колебания плавающих процентных ставок незначителен.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Прочий ценовой риск

Прочий ценовой риск связан с вероятностью колебаний справедливой стоимости или будущих денежных потоков в связи с изменениями рыночных цен (помимо влияния процентного и валютного рисков) на финансовые инструменты. Группа подвержена данному риску в части кредиторской задолженности перед подрядчиками. Политика управления данным риском направлена на фиксирование цен с подрядчиками при подписании договоров подряда. Таким образом, анализ чувствительности не представлен, так как риск колебания будущих денежных потоков в отношении кредиторской задолженности на отчетную дату незначителен.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои 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 ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

| (в тысячах долларов США) | Средне-взвешенная процентная ставка | По требованию | Меньше одного месяца | От одного до трех месяцев | От трех месяцев до года | От года до пяти лет | Контрактная стоимость на 31 декабря 2011 года |
|---|-------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|---|
| Финансовые обязательства | | | | | | | |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | - | 16 356 | 6 002 | 2 760 | 4 986 | 3 362 | 33 466 |
| Кредиты и займы полученные | 11,9% | 176 578 | 27 803 | 8 801 | 116 491 | 32 131 | 361 804 |
| Итого финансовые обязательства | | 192 934 | 33 805 | 11 561 | 121 477 | 35 493 | 395 270 |

| (в тысячах долларов США) | Средне-взвешенная процентная ставка | По требованию | Меньше одного месяца | От одного до трех месяцев | От трех месяцев до года | От года до пяти лет | Контрактная стоимость на 31 декабря 2010 года |
|---|-------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|---|
| Финансовые обязательства | | | | | | | |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | - | 17 050 | 10 615 | 2 259 | 10 662 | - | 40 586 |
| Кредиты и займы полученные | 10,1% | 174 469 | - | 23 698 | 150 407 | 19 599 | 368 173 |
| Итого финансовые обязательства | | 191 519 | 10 615 | 25 957 | 161 069 | 19 599 | 408 759 |

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2011 г., составляла 1 018 433 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 1 049 612 тыс. долл. США).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

| <i>(в тысячах долларов США)</i> | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Кредиты и займы полученные (Примечание 17) | 317 355 | 345 432 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13) | (21 475) | (12 116) |
| Чистые заемные средства | 295 880 | 333 316 |
| Собственный капитал | 1 018 433 | 1 049 612 |
| Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу | 29 .05% | 31.76% |

В течение 2011 и 2010 гг. Группа не соблюдала внешние требования к уровню капитала, установленные в кредитных соглашениях Группы, в соответствии с которыми Группа обязана поддерживать соотношение заемных средств к собственным на уровне ниже 67%, а также величина собственного капитала должна быть не ниже определенной фиксированной величины. Группа соблюдала требование в отношении соотношения заемных средств к собственным и не соблюдала требование к величине собственного капитала по некоторым кредитным соглашениям (Примечание 33). После отчетной даты по ряду кредитных соглашений Группа достигла договоренности в отношении снижения минимального уровня собственного капитала, а также изыскала меры для погашения кредита по другому кредитному соглашению, что позволяет теперь соответствовать всем требованиям (Примечание 36).

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года представлена следующим образом:

| Финансовые Активы <i>(в тысячах долларов США)</i> | Инвестиции, удерживаемые до погашения | | Займы выданные и дебиторская задолженность | |
|---|--|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
| Внеоборотные активы | | | | |
| Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9) | 9 523 | - | - | - |
| Оборотные активы | | | | |
| Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11) | - | - | 18 535 | 30 740 |
| Займы выданные (Примечание 12) | - | - | 8 867 | - |
| Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13) | - | - | 21 475 | 12 116 |
| Итого финансовые активы | 9 523 | - | 48 877 | 42 856 |

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

| Финансовые обязательства <i>(в тысячах долларов США)</i> | Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости | |
|--|--|-------------------------|
| | 31 декабря 2011 года | 31 декабря 2010 года |
| Долгосрочные обязательства | | |
| Долгосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 17) | 31 070 | 17 460 |
| Текущие обязательства | | |
| Краткосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 17) | 286 285 | 327 972 |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18) | 30 676 | 40 586 |
| Итого финансовые обязательства | 348 031 | 386 018 |

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2011 года по оценке руководства составляет 343 117 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 386 018 тыс. долл. США).

36 События после отчетной даты

В январе 2012 года собственные акции в количестве 59 428 штук, выкупленные Компанией у акционеров в отчетном периоде, были погашены.

В январе 2012 года Группа подписала кредитный договор с ОАО «АКБ «Росбанк» на получение кредитных средств в сумме, эквивалентной 99 900 тыс. долл. США. Данные средства, согласно условиям кредитного договора, должны быть направлены на погашение кредита перед ING Bank N.V. Таким образом, Группа обеспечила возможность снять несоответствие финансовым ковенантам в части кредитного соглашения с ING Bank N.V. График погашения данного кредита – со второго квартала 2013 г. по второй квартал 2014 г.

В январе – апреле 2012 года Группа достигла соглашений о привлечении прочих долгосрочных кредитов в сумме 158 258 тыс. долл. США под залог инвестиционной недвижимости и товарно-материальных запасов. Также, в январе 2012 года Группа пролонгировала срок выплаты по одному из небанковских займов в размере 18 323 тыс. долл. США на один год.

В марте 2012 года Группа подписала дополнительное соглашение с VTB Bank (Deutschland) AG, согласно которому показатель собственного капитала, которому должна соответствовать Группа по кредитным соглашениям с данным банком, был снижен. В результате этого Группа стала соответствовать всем ограничительным обязательствам по кредитным соглашениям с данным банком.

В марте 2012 года Компания получила уведомление об увеличении доли контролирующего акционера Onexim Holdings Limited до 63,75%, а также о том, что Onexim Group Limited через косвенное владение имеет право распоряжаться 83,17% акций Компании.

ПРИЛОЖЕНИЯ¹

Отчет Совета директоров По приоритетным направлениям деятельности

26 мая 2011 года Советом директоров ОАО «ОПИН» была утверждена стратегия развития, в основе которой лежит развитие имеющихся земельных активов и отказ от дальнейшего увеличения земельного банка, расширение ценового диапазона продуктовой линейки и создание портфеля инвестиционной коммерческой недвижимости.

«ОПИН» собирается эффективно использовать свой статус широко известного девелопера с безупречной репутацией, который зарекомендовал себя благодаря высококачественным поселкам в Московской области. Компания планирует продолжать фокусироваться на завершении текущих и развитии новых проектов в этом сегменте, при этом предлагая недвижимость в некоторых новых проектах по более доступным ценам. Диверсификация портфеля является одним из ключевых элементов стратегии, в связи с чем в долгосрочном периоде «ОПИН» рассчитывает не только восстановить лидирующие позиции в сегменте жилищного строительства, но также приобрести ряд объектов коммерческой недвижимости в Москве. В рамках стратегии по развитию существующего земельного банка Компания выделила участки, пригодные для девелопмента в среднесрочной перспективе и выявила ряд коммерческих возможностей для использования некоторых участков в развитии проектов в аграрном бизнесе, промышленном производстве и жилье эконом-класса. В связи с тем, что развитие таких проектов не является профильным для Компании, «ОПИН» рассматривает привлечение специализированных инвесторов для реализации таких проектов. Также часть земельного банка, не соответствующего требованиям долгосрочного развития, будет продана.

В 2011 году Компания продемонстрировала положительную динамику по ключевым операционным и финансовым показателям, а также начала работу по запуску новых инвестиционных проектов.

По трем текущим проектам «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново» в 2011 году был заключен 301 договор купли-продажи на общую сумму 150,7 млн. долл. США на 37,2 тысячи кв. м жилой площади и 3 500 соток земли. Данные результаты превышают показатели 2011 года по законтрактованной выручке на 125% и количеству заключенных контрактов на 115%.

Количество проданных объектов составляет приблизительно 81% в «Павлово 2», 65% в «Пестово» и 67% в «Мартемьяново». На 31 декабря 2011 года строительство поселков было завершено более чем на 80%. Общий объем инвестиций, запланированных на завершение всех трех поселков, составляет 102,9 млн. долл. США, из них 59,2 млн. долл. США планируется освоить в 2012 году.

В 2011 году была начата работа по четырем новым девелоперским проектам «Рублево», «Vesna», «ПЕСТОВО Life» и «Катуар». Суммарный бюджет данных проектов составляет около 800 млн. долл. США, а суммарные запланированные инвестиционные затраты на 2012 год – около 100 млн. долл. США. (*«Более детальная информация по новым проектам приведена в секции «Операционная деятельность»»*)

¹ Приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», утв. Приказом ФСФР России от 04.10.2011 N 11-46/пз-н

В сентябре 2011 года состоялась продажа проекта «ТРЦ им. Райкина», расположенного на Шереметьевской улице д.8 в Москве, общая валовая выручка от которой составила 50 млн. долл. США.

Финансовые результаты ОАО «ОПИН» в соответствии с МСФО.

Показатели, тыс. долл. США

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|---------|----------|
| Выручка | 270 167 | 151 261 |
| Валовая прибыль | 23 249 | -27 646 |
| Чистая прибыль (убыток) | 32 436 | -524 643 |
| Рентабельность собственного капитала | 3.18% | -50% |
| Рентабельность активов | 2.06% | -30% |
| Коэффициент чистой прибыльности | 12% | -346% |
| Рентабельность продаж | 9% | -18% |
| Оборачиваемость капитала | 0.23 | 0.13 |

Структура выручки, тыс. долл. США

| | 2011 | 2010 |
|---|---------|---------|
| Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков | 223 688 | 102 154 |
| Выручка от продажи товаров | 44 104 | 39 107 |
| Выручка от оказания прочих услуг | 2 315 | 2 971 |
| Выручка по договорам на строительство | 60 | 7 029 |

Показатели эффективности, тыс. долл. США

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------|-----------|
| Стоимость чистых активов | 1 018 433 | 1 049 612 |
| Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам | 55% | 65% |
| Покрытие платежей по обслуживанию долгов | 0.23 | - |
| Уровень просроченной задолженности | - | - |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности | 12.30 | 4.03 |
| Доля дивидендов в прибыли | 0 | 0 |
| Амортизация к объему выручки | 0.190% | 0.850% |

Показатели финансовой устойчивости, тыс. долл. США

| | 2011 | 2010 |
|--|----------|---------|
| Собственные оборотные средства | -124 013 | -98 219 |
| Коэффициент текущей ликвидности | 1.044 | 1.042 |
| Отношение обязательств к общим активам | 0.35 | 0.39 |
| Отношение собственного капитала к активам | 0.65 | 0.61 |
| Отношение краткосрочной задолженности к общим пассивам | 0.26 | 0.32 |

Потребление энергоресурсов

Использование энергетических ресурсов в 2011 году

| № п/п | Наименование ТЭР | Ед. изм. | Всего по Группе | |
|----------|-----------------------|-----------|-----------------|--------------|
| | | | Кол-во ед. | Сумма, руб. |
| 1 | Электрическая энергия | кВт/час | 520'718,7 | 1 966 233,81 |
| 2 | Тепловая энергия | тыс. Гкал | 404.8 | 429 452,32 |
| 3 | Бензин | литры | 33 064,940 | 791 313,03 |
| 4 | Дизельное топливо | тонн | 0 | 0 |
| 5 | Уголь | тонн | 0 | 0 |
| 6 | Нефть | тонн | 0 | 0 |
| 7 | Мазут топочный | тонн | 0 | 0 |
| 8 | Дрова | м3 | 0 | 0 |
| 9 | Керосин | тонн | 0 | 0 |
| 10 | Кокс | тонн | 0 | 0 |

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о её одобрении:

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20 процентами голосующих акций Общества, на общую сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об ее одобрении:
 - внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Марьяна Роща Плаза» на следующих условиях:
 - состав и размер вклада: имущество в виде производственных капитальных вложений в проектирование и строительство Центра культуры, искусства и досуга им. А.И. Райкина, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шереметьевская, владение 8, стоимостью 1 860 554 000,00 (Один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей;
 - номинальная стоимость доли Общества в результате увеличения уставного капитала ООО «Марьяна Роща Плаза» увеличится на сумму, равную стоимости его дополнительного вклада;
 - размер доли Общества в результате увеличения уставного капитала ООО «Марьяна Роща Плаза» не изменится и составит 100%;
 - порядок внесения вклада: по акту приема-передачи;
 - срок внесения вклада: в дату принятия решения об увеличении уставного капитала ООО «Марьяна Роща Плаза».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 01 февраля 2011 года (Протокол № б/н от 01.02.2011 года).

2. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность всех членов Совета директоров Общества, - договор страхования ответственности членов Совета директоров и единоличного исполнительного органа Общества со следующими условиями:

Страхователь: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие»;

Предмет сделки: Страховщик обязан при наступлении предусмотренных в договоре (Полисе) страховых случаев (рисков) возместить вред, причиненный вследствие этих случаев имущественным интересам третьих лиц в результате профессиональной деятельности лица, застрахованного по договору в качестве единоличного исполнительного органа (Генеральный директор), члена Совета директоров, посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности);

Страховой случай - факт наступления ответственности за причинение вреда третьим лицам в связи с осуществлением Застрахованными лицами их деятельности в качестве директора единоличного или в составе коллегиального исполнительного органа Страхователя вследствие

непреднамеренного ошибочного действия (небрежности, упущения), повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение;

Застрахованные лица: лица, которые занимают должности Генерального директора, членов Совета директоров; становятся Генеральным директором, членами Совета директоров; были в течение срока страхования Генеральным директором, членами Совета директоров;

Лимит ответственности: 10 000 000 долларов США;

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия (цена сделки): 65 000 (Шестьдесят пять тысяч) долларов США;

Территория страхового покрытия: Российская Федерация, весь мир, включая США и Канаду.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30 июня 2011 года (Протокол № б/н от 30.06.2011 года).

3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена Совета директоров Общества Рябокобылко Сергея Юрьевича, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор на проведение оценки недвижимого имущества, существенными условиями которого являются:

Стороны:

- Заказчик: Общество;
- Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Кушман энд Вэйкфилд».
- Предмет договора: Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется провести оценку Объекта оценки в соответствии с Заданием на оценку и Допущениями и ограничениями, на которых должна проводиться оценка, указанными в Договоре, Заказчик обязуется принять оказанные Исполнителем услуги и оплатить их.
- Срок оказания услуг:

Этап 1.

Срок подготовки предварительного отчета об оценке:

23 (Двадцать три) рабочих дня с даты начала оказания услуг.

Этап 2.

Срок подготовки отчета: в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания акта сдачи-приемки по Этапу 1 и получения Исполнителем авансового платежа по Этапу 2.

- Цена договора и порядок оплаты: Общее вознаграждение Исполнителя составляет 100 000 (сто тысяч) долларов США, включая НДС 18% в размере 15 254,24 (пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре) доллара США и двадцать четыре цента и складывается из следующих вознаграждений:

Этап 1:

50 000 (пятьдесят тысяч) долларов США включая НДС 18% в размере 7 627,12 (семь тысяч шестьсот двадцать семь) долларов США и двенадцать центов.

Этап 2:

50 000 (пятьдесят тысяч) долларов США включая НДС 18% в размере 7 627,12 (семь тысяч шестьсот двадцать семь) долларов США и двенадцать центов.

Оплата производится на основании счета в российских рублях по курсу Центрального Банка России на день оплаты.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2011 года (Протокол № 121 от 09.06.2011 года).

Ряд взаимосвязанных сделок, заключенных с ООО «Марьина Роща Плаза».

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, являющиеся взаимосвязанными, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении:

4. Договор о передаче прав и обязанностей по договору субаренды земельного участка от 25 сентября 2010 г., существенными условиями которого будут являться:

- Сторона-1: Общество;
- Сторона- 2: Общество с ограниченной ответственностью «Марьина Роща Плаза»;
- Арендатор: Некоммерческая организация «Фонд поддержки и развития культуры» имени А.И. Райкина;
- Предмет договора: Сторона-1 передает, а Сторона-2 принимает в полном объеме права и обязанности Стороны-1 по договору субаренды земельного участка (общая площадь 34300 кв.м. кадастровый номер 77:02:0024020:4, адресные ориентиры: г. Москва, Шереметьевская улица, вл.8, предоставлен для использования под строительство и дальнейшую эксплуатацию центра культуры, искусства и досуга в составе, определяемом Инвестиционным контрактом от 15.11.2002 г.№ 02-00057 и проектом, утвержденным в установленном порядке) от 25 сентября 2010 г., заключенному между Стороной-1 и Арендатором;
 - Цена договора: 300 000 (триста тысяч) рублей.

5. Договор о передаче прав и обязанностей по договору краткосрочной аренды земельного участка № М-02-511235 от 23 сентября 2005 г., существенными условиями которого будут являться:

- Сторона-1: Общество;
- Сторона- 2: Общество с ограниченной ответственностью «Марьина Роща Плаза»;
- Арендодатель: Правительство города Москвы.
- Предмет договора: Сторона-1 передает, а Сторона-2 принимает в полном объеме права и обязанности Стороны-1 по договору краткосрочной аренды земельного участка № М-02-511235 от 23 сентября 2005 г., заключенному между Стороной-1 и Арендодателем. Предметом вышеуказанного договора краткосрочной аренды земельного участка является аренда земельного участка общей площадью 2 424 кв. м., состоящего из двух обособленных участков: R1-2 160 кв. м (кадастровый номер 770224020005) и R2-264 кв. м. (кадастровый номер 770224020006), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Шереметьевская улица, вл.8, предоставленного для размещения стройплощадки на период строительства центра культуры, искусства и культуры им. А. Райкина.
- Цена договора: 300 000 (триста тысяч) рублей.

6. Договор о передаче прав и обязанностей по договору генерального подряда № 409 от 18.10.2006 г. на строительство Центра культуры, искусства и досуга им. А.И. Райкина по

адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шереметьевская, вл.8, между 1-м и 3-м проездами Марьиной рощи, существенными условиями которого являются:

- Сторона-1: Общество;
- Сторона- 2: Общество с ограниченной ответственностью «Марьино Роща Плаза»;
- Генподрядчик: Закрытое акционерное общество «Стройреконструкция»;
- Предмет договора: Сторона-1 передает, а Сторона-2 принимает в полном объеме права и обязанности Стороны-1 по договору генерального подряда № 409 на строительство Центра культуры, искусства и досуга им. А.И.Райкина по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шереметьевская, вл.8, между 1-м и 3-м проездами Марьиной рощи от 18.10.2006 года (далее именуемого – «Договор»), заключенному между Стороной-1 и ЗАО «Стройреконструкция», в соответствии с которым Генподрядчик обязан выполнить своими и привлеченными силами и средствами работы по разработке рабочей документации и строительству Центра культуры, искусства и досуга им. А.И.Райкина по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шереметьевская, вл.8, между 1-м и 3-м проездами Марьиной рощи, состоящего из двух отдельно стоящих зданий (корпус А и корпус Б), включающего в себя: школу-студию, открытый театр, театральную гостиницу, подземный 2-х этажный паркинг (гараж-стоянку), торговые площади, офисные площади, зону общественного питания и технические помещения, помещения другого назначения, инженерные системы жизнеобеспечения комплекса;
- Цена договора: 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

7. Дополнительное соглашение № 4 к Инвестиционному контракту от 15.11.2002 г. № 02-00057 на реализацию инвестиционного проекта строительства Центра культуры, искусства и досуга имени А. Райкина по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шереметьевская, вл.8 в редакции дополнительных соглашений от 23.12.2002 г. № 1, от 25.03.2009 г. № 2 и от 07.05.2010 г. № 3, существенными условиями которого являются:

- Сторона-1: Правительство города Москвы;
- Инвестор: Некоммерческая организация «Фонд поддержки и развития культуры» имени А.И. Райкина;
- Соинвестор: Общество;
- Новый соинвестор: Общество с ограниченной ответственностью «Марьино Роща Плаза»;
- Предмет договора: Соинвестор с согласия Правительства города Москвы Инвестора уступает, а Новый соинвестор принимает на себя в полном объеме все права и обязанности Соинвестора, предусмотренные Инвестиционным контрактом № 02-00057 от 15 ноября 2002 г. (далее – Контракт), на основании распоряжения Правительства города Москвы от 08 сентября 2010 г. № 1873-РП «О дополнительных мерах по реализации инвестиционного проекта по адресу: ул. Шереметьевская, вл.8. Новый соинвестор становится Стороной Контракта взамен Соинвестора и несет в полном объеме все права и обязанности Соинвестора, предусмотренные Контрактом.
- Цена договора: 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.

8. Соглашение о порядке возмещения расходов на реализацию инвестиционного проекта по строительству Центра культуры, искусства и досуга имени А.Райкина, существенными условиями которого будут являться:

Стороны:

- Соинвестор: Общество;
- Новый соинвестор: Общество с ограниченной ответственностью «Марьино Роща Плаза»;
- Предмет договора: Стороны установили, что у Нового Соинвестора не возникает обязанности по возмещению Соинвестору капитальных затрат по инвестиционному проекту в размере

1 860 554 000 (один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, Новый соинвестор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения возместить Соинвестору расходы на реализацию инвестиционного проекта, понесенные Соинвестором, с момента внесения капитальных вложений в уставный капитал Нового соинвестора и до подписания настоящего Соглашения.

- Цена договора: 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.
9. Договор о передаче прав и обязанностей по договору № 01/2003 от 01.02.2003 г., существенными условиями которого будут являться:

- Сторона-1: Общество;
- Сторона- 2: Общество с ограниченной ответственностью «Марьина Роща Плаза»;
- Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ИР Девелопмент»;
- Предмет договора: Сторона-1 передает, а Сторона-2 принимает в полном объеме права и обязанности Стороны-1 по договору № 01/2003 от 01.02.2003 г., заключенному между Стороной-1 и ООО «ИР Девелопмент», в соответствии с которым Исполнитель обязан: от имени и за счет Стороны-1 представлять интересы Стороны-1 во всех государственных, общественных и других предприятиях, организациях или учреждениях по всем вопросам, связанным с организацией и управлением предпроектными, проектными и строительными работами по возведению комплекса зданий «Центра культуры, искусства и досуга им. А. Райкина» по адресу: г. Москва, Шереметьевская ул, вл. 8;
- Цена договора: 100 000 (сто тысяч) рублей.

10. Внесение вклада Общества в имущество Общества с ограниченной ответственностью «Марьина Роща Плаза» на следующих условиях:

- состав и размер вклада: денежные средства в размере 2 400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей;
- порядок внесения вклада: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2011 года (Протокол № 121 от 09.06.2011 года).

11. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - внесение вклада Общества в имущество Общества с ограниченной ответственностью «Марьина Роща Плаза» на следующих условиях:

- состав и размер вклада: денежные средства в размере 6 156 520 (шесть миллионов сто пятьдесят шесть тысяч пятьсот двадцать) рублей;
- порядок внесения вклада: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 июля 2011 года (Протокол № 124 от 28.07.2011 года).

12. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 % голосующих акций Общества, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю

отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор займа, существенными условиями которого являются:

заемщик: ОАО «ОПИН»;

заимодавец: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново»;

сумма займа: 288 000 000 (Двести восемьдесят восемь миллионов) рублей;

срок возврата займа – не позднее 31.12.2012 года;

размер процентов по договору займа –1,5% годовых.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 12 сентября 2011 года (Протокол № 126 от 12.09.2011 года).

13. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность членов Совета директоров Общества: Разумова Дмитрия Валерьевича, Сальниковой Екатерины Михайловны, Сенько Валерия Владимировича и Крылова Артемия Сергеевича на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор добровольного медицинского страхования (Далее – «Договор»), существенными условиями которого будут являться:

- Стороны: ОАО «ОПИН» (Страхователь) и Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие» (Страховщик);
- Предмет договора:
СТРАХОВЩИК при наступлении страхового случая в соответствии с Договором и Программой добровольного медицинского страхования принимает на себя обязательства по организации и финансированию медицинских и иных услуг Застрахованным лицам, включенным в списки, предоставленные СТРАХОВАТЕЛЕМ, СТРАХОВАТЕЛЬ в свою очередь обязуется осуществить оплату по Договору.
- Застрахованные лица: сотрудники ОАО «ОПИН», а также их близкие родственники в соответствии с Программой добровольного медицинского страхования.
- Страховой случай:

Страховым случаем является обращение Застрахованного лица в течение действия Договора в медицинское учреждение из числа предусмотренных Договором при таком состоянии здоровья, которое требует получения медицинской помощи или услуг, включенных в Программу страхования.

Не является Страховым случаем обращение Застрахованного лица за получением медицинских услуг:

- не предусмотренных Договором;
- в медицинские учреждения, не предусмотренные Программой страхования, без предварительного согласования со Страховщиком;
- в связи с получением травмы Застрахованным лицом при управлении им любым транспортным средством в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, а также при передаче им управления лицу, находившемуся в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;
- в связи с умышленным причинением Застрахованным лицом себе телесных повреждений, суицидальными попытками, за исключением тех случаев, когда Застрахованное лицо было доведено до такого состояния противоправными действиями третьих лиц.
- Размер страховой суммы: от 560 500 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей до 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей включительно.

- Размер страховой премии: 4 172 843,66 (Четыре миллиона сто семьдесят две тысячи восемьсот сорок три) рубля 55 копеек до 10 000 000 (Десять миллионов) рублей включительно.
- Срок договора: Договор вступает в силу с «01» января 2012 г. и действует до «31» декабря 2012 г.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 декабря 2011 года (Протокол № 131 от 28.12.2011 года).

14. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 % голосующих акций Общества, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор цессии, существенными условиями которого являются:

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Полис»;

Новый кредитор: ОАО «ОПИН»;

Предмет договора: Кредитор передает, а Новый кредитор принимает на себя все права (требования) к Должнику (Onigomati Investment Limited (Онигомати Инвестмент Лимитед), возникшие из следующих договоров займа:

1) Договор займа со следующими существенными условиями:

- сумма займа- 18 744 543,29 долларов США;

- срок возврата займа – 10.06.2013 г.;

- проценты за пользование займом на дату подписания соглашения – 11 440,24 долларов США.

Сумма долга Должника по договору составляет 18 855 983,53 долларов США.

2) Договор займа со следующими существенными условиями:

- сумма займа – 19 172 231,53 долларов США;

- срок возврата займа – 10.06.2013;

- проценты за пользование займом – 113 982,92 долларов США.

Сумма долга Должника по договору составляет 19 286 214,45 долларов США.

Цена договора: 1 094 803 137,06 (Один миллиард девяносто четыре миллиона восемьсот три тысячи сто тридцать семь) рублей 06 копеек.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 30 января 2012 года (Протокол № 133 от 30.01.2012 года).

15. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 % голосующих акций Общества, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – соглашение о зачете, существенными условиями которого являются:

Сторона 1: Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Полис»;

Сторона 2: Общество;

Предмет договора: Стороны договорились о зачете встречных денежных требований:

- в соответствии с действующим между Сторонами договором займа № ГТ-ОИ/26509 от 26.05.2009 г. согласно Соглашению о переводе долга № б/н от 11.01.2010 г., Сторона 1 должна уплатить Стороне 2 денежную сумму в размере 1 097 252 187 (Один миллиард девяносто семь миллионов двести пятьдесят две тысячи сто восемьдесят семь) рублей 72 копейки, в т.ч.:

Сумма займа – 1 036 890 000,00 руб.;

Сумма процентов – 60 362 187,72 руб.

- в соответствии с заключенным Сторонами Соглашением об уступке прав (требований) № б/н от 17.08.2011 г., Сторона 2 должна уплатить Стороне 1 денежную сумму в размере 1 094 803 137 (Один миллиард девяносто четыре миллиона восемьсот три тысячи сто тридцать семь) рублей 06 копеек.

Цена договора: 1 094 803 137 (Один миллиард девяносто четыре миллиона восемьсот три тысячи сто тридцать семь) рублей 06 копеек;

Остаток задолженности: 2 449 050,66 (Два миллиона четыреста сорок девять тысяч пятьдесят) рублей 66 копеек.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 30 января 2012 года (Протокол № 133 от 30.01.2012 года).

Ряд взаимосвязанных сделок, заключенных с ООО «ОПИН Девелопмент».

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, являющиеся взаимосвязанными, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении:

16. Договор цессии, существенным условиями которого являются:

Цедент: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»;

Цессионарий: ОАО «ОПИН».

Предмет договора: Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме право требования на получение денежных средств по договору займа 12/09-Н-КП от 26 марта 2009 г., заключенному между ООО «Перспектива» и Должником - ООО «Капитальный продукт», являющемуся заемщиком по данному договору. Цедент уступает, а Цессионарий принимает право требования получения процентов за пользование займом. Права требования к Должнику по договору займа принадлежат Цеденту на основании соглашения об уступке прав (требований), заключенному между Цедентом и ООО «Перспектива».

Цена договора: 6 102 361,72 (Шесть миллионов сто две тысячи триста шестьдесят один) рубль 72 копейки.

17. Договор цессии, существенным условиями которого являются:

Цедент: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»;

Цессионарий: ОАО «ОПИН».

Предмет договора: Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме право требования на получение денежных средств по договору займа № 13/09-Н-КП от 31 марта 2009 г., заключенному между ООО «Надежда» и Должником - ООО «Капитальный продукт», являющимся заемщиком по данному договору. Цедент уступает, а Цессионарий принимает право требования получения процентов за пользование займом. Права требования к Должнику по договору займа

принадлежат Цеденту на основании соглашения об уступке прав (требований), заключенному между Цедентом и ООО «Надежда».

Цена договора: 17 026 849,35 (Семнадцать миллионов двадцать шесть тысяч восемьсот сорок девять) рублей 35 копеек.

18. Договор цессии, существенным условиями которого являются:

Цедент: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»;

Цессионарий: ОАО «ОПИН».

Предмет договора: Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме право требования на получение денежных средств по договору займа № КПр-ПЕР/12509 от 12 мая 2009 г., заключенному между ООО «Надежда» и Должником - ООО «Капитальный продукт», являющимся заемщиком по данному договору. Цедент уступает, а Цессионарий принимает право требования получения процентов за пользование займом. Права требования к Должнику по договору займа принадлежат Цеденту на основании соглашения об уступке прав (требований), заключенному между Цедентом и ООО «Надежда».

Цена договора: 676 542 039,76 (Шестьсот семьдесят шесть миллионов пятьсот сорок две тысячи тридцать девять) рублей 76 копеек.

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 30 января 2012 года (Протокол № 133 от 30.01.2012 года).

19. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20 процентами голосующих акций Общества, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об ее одобрении:

Сторона 1: ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД;

Сторона 2: Общество;

Сторона 3: Общество с ограниченной ответственностью «Новорижский».

Предмет договора:

- ООО «Новорижский» имеет задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД.
- ОНИГОМАТИ Инвестмент Лимитед имеет задолженность перед ОАО «ОПИН».
- ОАО «ОПИН» имеет задолженность перед ООО «Новорижский».
- Стороны пришли к соглашению о том, что на основании ст. 410 ГК РФ в результате частичного погашения встречных требований по настоящему Соглашению:

1) ООО «Новорижский» погашает задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД по соглашению о переводе долга № ОI-ON-N/1 от 01.04.2009 г. в полном объеме.

2) ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД погашает следующую задолженность перед ОАО «ОПИН»:

- задолженность по основному долгу и процентам по договору займа № СИГ-ОИ/7308 от 07.03.2008 г. в полном объеме.

- задолженность по основному долгу и процентам по договору займа № ЭМ-ОИ/13607 от 13.06.2007 в полном объеме.

- по договору займа № ОИУК-ОИ/13607 от 13.06.2007г. задолженность по основному долгу в размере 564 867 852,64 руб. (17 544 604,86 \$ США); задолженность по процентам погашается в полном объеме.

3) ОАО «ОПИН» частично погашает задолженность перед ООО «Новорижский» по договору купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010 г.

Цена договора: 1 653 099 382 (один миллиард шестьсот пятьдесят три миллиона девяносто девять

тысяч триста восемьдесят два) рубля.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

20. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20 процентами голосующих акций Общества, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об ее одобрении

Соглашение о зачете, существенными условиями которого являются:

Сторона 1: ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД;

Сторона 2: Общество;

Сторона 3: Общество с ограниченной ответственностью «Жилая и коммерческая недвижимость».

Предмет договора:

- ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» имеет задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД.
- ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД имеет задолженность перед ОАО «ОПИН».
- ОАО «ОПИН» имеет задолженность перед ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» в размере 3 339 260 693 (три миллиарда триста тридцать девять миллионов двести шестьдесят тысяч шестьсот девяносто три) рубля 44 копейки.

Стороны пришли к соглашению о том, что на основании ст. 410 ГК РФ в результате частичного погашения встречных требований по настоящему Соглашению:

1) ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» частично погашает задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД по соглашению о переводе долга № ОI-ON-RCRE/1 от 01.04.2009 г.

2) ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД погашает следующую задолженность перед ОАО «ОПИН» по договору займа № ИПГ-ОИ/6608 от 06.06.2008 г.:

- сумму основного долга в размере 650 840 713,60 руб. (экв. 20 214 892,91 \$ США);
- сумму процентов в полном объеме.

3) ОАО «ОПИН» частично погашает задолженность перед ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» по договору купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010 г.

Цена договора: 688 449 639 (шестьсот восемьдесят восемь миллионов четыреста сорок девять тысяч шестьсот тридцать девять) рублей.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

21. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20 процентами голосующих акций Общества, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об ее одобрении:

Соглашение о зачете, существенными условиями которого являются:

Сторона 1: ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД;

Сторона 2: Общество;

Сторона 3: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Парк»;

Сторона 4: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Групп».

Предмет договора:

- ООО «Инвест Групп» имеет задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД.

- ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД имеет задолженность перед ОАО «ОПИН».
- ООО «Строй Парк» имеет задолженность перед ООО «Инвест Групп».

Стороны пришли к соглашению о том, что на основании ст. 410 ГК РФ в результате частичного погашения встречных требований по настоящему Соглашению:

- 1) ООО «Инвест Групп» частично погашает задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД по соглашению о переводе долга № ОI-ON-IG/1 от 01.04.2009 г.
- 2) ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД частично погашает перед ОАО «ОПИН» задолженность по основному долгу по договору займа № ОIУК-ОI/11208 от 11.02.2008 г.
- 3) ОАО «ОПИН» частично погашает задолженность перед ООО «Строй Парк» по договору купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010 г.
- 4) ООО «Строй Парк» погашает задолженность перед ООО «Инвест Групп» по соглашению об уступке прав (требований) б/н от 05.07.2010 г. в полном объеме.

Цена договора: 124 179 442 (сто двадцать четыре миллиона сто семьдесят девять тысяч четыреста сорок два) рубля 34 копейки.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

22. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20 процентами голосующих акций Общества, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности

Соглашение о зачете, существенными условиями которого являются:

Сторона 1: ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД;

Сторона 2: Общество;

Сторона 3: Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»;

Сторона 4: Общество с ограниченной ответственностью «Амалья».

Предмет договора:

- ООО «Амалья» имеет задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД.
- ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД имеет задолженность перед ОАО «ОПИН».
- ОАО «ОПИН» имеет задолженность перед ООО «Проект Капитал».
- ООО «Проект Капитал» имеет задолженность перед ООО «Амалья».

Стороны пришли к соглашению о том, что на основании ст. 410 ГК РФ в результате частичного погашения встречных требований по настоящему Соглашению:

- 1) ООО «Амалья» частично погашает задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД по соглашению о переводе долга № ОI-ON-AM/1 от 01.04.2009 г.
- 2) ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД погашает перед ОАО «ОПИН» задолженность по следующим договорам займа:
 - 2.2.1. № ЖКН-ОI/25908 от 25.09.2008 г. в полном объеме.
 - 2.2.2. № ОIУК-ОI/13607 от 13.06.2007г. в полном объеме.
 - 2.2.3. № ИПГ-ОI/6608 от 06.06.2008 г. частично погашает сумму основного долга.
 - 2.2.4. № ЭМ-ОI/11208 от 11.02.2008:
 - проценты погашаются в полном объеме;
 - на сумму 83 991 120,76 руб. (2 608 735,86 \$ США) погашается основная сумма долга.
- 3) ОАО «ОПИН» частично погашает задолженность перед ООО «Проект Капитал» по договору купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010 г.
- 4) ООО «Проект Капитал» погашает задолженность перед ООО «Амалья» по соглашению о уступке прав (требований) б/н от 05.07.2010 г. в полном объеме.

Цена договора: 320 884 377 (триста двадцать миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи триста семьдесят семь) рублей 90 копеек.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

23. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20 процентами голосующих акций Общества, на общую сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об ее одобрении:

Соглашение о зачете, существенными условиями которого являются:

Сторона 1: ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД;

Сторона 2: Общество;

Сторона 3: Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал».

Предмет договора:

- ООО «Проект Капитал» имеет задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД.
- ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД имеет задолженность перед ОАО «ОПИН».
- ОАО «ОПИН» имеет задолженность перед ООО «Проект Капитал».

Стороны пришли к соглашению о том, что на основании ст. 410 ГК РФ в результате частичного погашения встречных требований по настоящему Соглашению:

- 1) ООО «Проект Капитал» погашает задолженность перед ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД по соглашению о переводе долга № ОI-ON-PC/1 от 01.04.2009 г. в полном объеме.
- 2) ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД погашает следующую задолженность перед ОАО «ОПИН» по договору займа № ЖКН-ОИ/25908 от 25.09.2008 г.:
 - сумму основного долга в полном объеме - 628 666 857,42 руб. (экв. 19 526 180,42 долл. США);
 - сумму процентов в размере 7 836 251,58 руб. (экв. 243 391,33 долл. США).
- 3) ОАО «ОПИН» частично погашает задолженность перед ООО «Проект Капитал» по договору купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010 г.

Цена договора: 636 503 109 (шестьсот тридцать шесть миллионов пятьсот три тысячи сто девять) рублей.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

| № | Положение Кодекса корпоративного поведения | Соблюдается или не соблюдается | Примечание |
|----------------------------------|---|--------------------------------|---|
| Общее собрание акционеров | | | |
| 1. | Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок. | Соблюдается | Данная норма внесена в устав Общества |
| 2. | Порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров должен обеспечивать акционерам возможность надлежащим образом подготовиться для участия в нем. | Соблюдается | Сообщение о собрании публикуется в печатном средстве массовой информации |
| 3. | Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования | Соблюдается | Информация о лицах, владеющих 5 и более процентами голосующих акций Общества, раскрывается в соответствии с требованиями нормативных актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосов. |
| 4. | Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи. | Соблюдается | Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи. |
| 5. | Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав. | Соблюдается | |

Работа Совета директоров

| | | | |
|----|--|-------------|--|
| 1. | Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества | Соблюдается | Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов». |
| 2. | Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором | Соблюдается | В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров |
| 3. | Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения | Соблюдается | В составе Совета директоров 2011 года действовало семь членов совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам. |
| 4. | Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается | |
| 5. | Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом | Соблюдается | |

| | | | |
|------------------------------|---|----------------------|---|
| 6. | Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель | Соблюдается | В отчетном году проведено 15 заседаний Совета директоров, заседания проводятся раз в 3-4 недели |
| 7. | Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров | Соблюдается | Порядок описан в Положении о Совете директоров |
| 8. | Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций | Соблюдается | Предусмотрено в Положении о Совете директоров. Кроме того, полное информационное обеспечение достигается посредством участия в заседаниях Совета Генерального директора Общества |
| 9. | Наличие комитета Совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества | Соблюдается | Создан комитет по аудиту |
| 10. | Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов Совета директоров | Соблюдается | Имеются Положения о комитете по аудиту |
| 11 | Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества | Соблюдается | Указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27) |
| Исполнительные органы | | | |
| 1. | Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества | Соблюдается частично | Внутреннего нормативного акта, регулирующего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес – планы. |
| 2. | Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором | Соблюдается | |

| | | | |
|----|---|----------------------|--|
| | (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом | | |
| 3. | Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается | |
| 4. | Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров | Соблюдается | Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества содержится в Положении об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 28.07.2011 года № 124) |
| 5. | Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров | Частично соблюдается | Генеральный директор представляет отчет о своей работе ежегодно. Ежемесячной отчетности исполнительных органов документами Общества не предусмотрено. |
| 6 | Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества. | Соблюдается | В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27). |

| | | | |
|--|--|-------------|--|
| 17. | Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации | Соблюдается | Требование о соблюдении конфиденциальной информации имеется в трудовом договоре с Генеральным директором Общества. |
| Корпоративный секретарь | | | |
| 1. | Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества | Соблюдается | В Обществе назначен Секретарь Общества |
| 2. | Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества, обязанностей секретаря общества | Соблюдается | Указанный порядок и обязанности установлены пунктами 25.4., 25.5. устава Общества, разделом 5 Положения о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров, протокол от 30 июня 2009 года) |
| Существенные корпоративные действия | | | |
| 1. | Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие ему обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении | Соблюдается | |
| Раскрытие информации | | | |
| 1. | Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике) | Соблюдается | Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27. |

| | | | |
|----|--|----------------------|---|
| 2. | Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров | Соблюдается | Перечень информации, документов и материалов содержится в Положении об общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров Общества; протокол от 18 сентября 2008 года). |
| 3. | Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества | Соблюдается | Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО). |
| 4. | Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации | Соблюдается | Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества. |
| 5. | Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества. | Соблюдается | В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27). |
| 6. | Эмитент должен раскрывать информацию о размере вознаграждений, получаемых членами Совета директоров, членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организацией и управляющим. | Соблюдается | Указанная информация раскрывается в рамках ежеквартального отчета Общества и Проспекта акций. |
| 7. | Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте | Соблюдается | Адрес в Интернете: www.opin.ru |
| 8. | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным | Соблюдается частично | Соблюдается в части исполнения требований законодательства о сделках с заинтересованностью и нормативно – правовых актов федерального органа |

| | | | |
|--|--|-------------|--|
| | лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние | | исполнительной власти по рынку ценных бумаг. |
| 9. | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества | Соблюдается | Соблюдается в рамках требования правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; требование содержится в Положении об информационной политике. |
| 10. | Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества | Соблюдается | Соответствующие положения содержатся в Положении об информационной политике |
| Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью | | | |
| 1. | Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества | Соблюдается | Советом директоров Общества утверждены Положение о контрольно – ревизионной службе и Процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27). |
| 2. | Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы) | Соблюдается | В структуре Общества имеется Контрольно – ревизионная служба |
| 3. | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров | Соблюдается | В соответствии с Положением о контрольно – ревизионной службе. |

| | | | |
|----|--|-------------|---|
| 4. | Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается | |
| 5. | Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом | Соблюдается | |
| 6. | Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - Совету директоров акционерного общества | Соблюдается | Обязанность установлена Положением о контрольно – ревизионной службе. |
| 7. | Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией | Соблюдается | Советом директоров утверждены процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27). |
| 8. | Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров | Соблюдается | В соответствии с Положением о Комитете по аудиту |

Информация для акционеров

Годовое собрание

Годовое Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» назначается Советом директоров Общества и планируется к проведению в конце июня 2012 года.

Сведения о реестродержателе:

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор».

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора:

Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор» (ЗАО «Компьютершер Регистратор»)

Место нахождения регистратора:

121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д.8

тел.: (495) 926-81-60

факс: (495) 926-81-78

электронная почта: info@nrcreg.ru

Номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию:

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года.

Номер: 10-000-1-00252

Бланк: серия 03-000397

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

ЗАО "Компьютершер Регистратор" (до августа 2010г. - *Национальная регистрационная компания*) - один из крупнейших регистраторов РФ, является частью международной Группы компаний Computershare.

ЗАО «Компьютершер Регистратор» обслуживает более 800 клиентов (свыше 1,3 млн. лицевых счетов), которые представлены как крупными корпорациями, так и небольшими акционерными обществами. Среди клиентов ЗАО «Компьютершер Регистратор» такие компании как: ОАО «АЭРОФЛОТ - российские авиалинии», ОАО «Полус Золото», ОАО «ГМК «Норильский никель», ОАО АКБ «РОСБАНК», ОАО «НОВАТЭК», ОАО «Мегафон», ЗАО «ДОМСТРОЙ».

На данный момент ЗАО "Компьютершер Регистратор" обладает самым высоким среди российских регистраторов показателем собственного капитала, а также лидирует по сумме собственного капитала и страхового покрытия (данные рейтинга регистраторов ИНФИ ПАРТАД, 2009 год).

Более 10 лет ЗАО "Компьютершер Регистратор" является членом ПАРТАД (Профессиональная Ассоциация Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев), активно участвует в работе Комитетов ПАРТАД, представлена в Совете Директоров.

Сведения о Депозитарии (выпуск Глобальных депозитарных расписок):

Полное и сокращенное фирменные наименования:

The Bank of New York Mellon (Бэнк оф Нью-Йорк Меллон), BNY Mellon, (Би Эн Уай Меллон)

Место нахождения:

One Wall street, New York, New York 10286, USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 1 Уолл стрит, 10286).

Тел.:212 815 5948

Факс: 212 571 3050

Контакты

По вопросам, касающимся владения акциями, перерегистрации права собственности на акции, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «ОПИН» – ЗАО «Компьютершер Регистратор».

Место нахождения регистратора:
121108, г. Москва, ул.Ивана Франко, д.8
тел.: (495) 926-81-60
факс: (495) 926-81-78
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

Корпоративное управление Юридического департамента ОАО «ОПИН»:

Начальник управления - Корпоративный секретарь

Литвинова Антонина Андреевна

тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)
электронная почта: Litvinovaaa@opin.ru

Адрес для направления корреспонденции: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д.13,стр.1 ОАО «ОПИН»