



**ОТКРЫТЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2004**

Содержание

Обращение Генерального директора ОАО «Открытые инвестиции» г-на Бачина С.В.	4
Обращение Председателя Совета директоров ОАО «Открытые инвестиции» г-на Бугрова А.Е.	6
Основные финансовые показатели	8
Миссия и стратегия ОАО «Открытые инвестиции»	11
Организационная структура компании	14
Топ-менеджмент Компании	15
Корпоративное управление	17
Основные результаты 2004-2005 годов	21
Обзор рынка недвижимости за 2004 год	23
Факторы риска	34
Обзор результатов деятельности и корпоративное развитие за 2004 год	37
Уставный капитал и рынок акций Компании	43
Информация для акционеров	43
Контакты	44
Независимое аудиторское заключение	47
Консолидированная финансовая отчетность	48



**ОБРАЩЕНИЕ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
Г-НА БАЧИНА С.В.**

Уважаемые акционеры!

2004 год стал действительно переломным для деятельности «Открытых инвестиций». В этом году окончательно определились приоритеты Компании в отношении сегментов рынка недвижимости, структуры финансирования девелоперских проектов, полностью сформировалась корпоративная структура, и, наконец, «Открытые инвестиции» стали первой российской публичной компанией в области недвижимости, разместившей свои акции на российских и международных финансовых рынках.

Прошедший год Компания закончила с впечатляющими финансовыми результатами. По данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО по сравнению с 2003 годом выручка выросла более чем в 2,5 раза и составила 36,7 миллионов долларов США, активы выросли более чем в 2,2 раза и превысили 260 миллионов долларов США, собственный капитал – основной финансовый показатель для компаний недвижимости – увеличился более чем в 2,4 раза и составил более 182 миллионов долларов США.

Согласно принятой инвестиционной стратегии, Компания концентрируется на инвестициях в девелоперские проекты, позволяющие «с нуля» создавать современный и качественный продукт и реализовывать наибольшую доходность на инвестируемый капитал. При этом Компания стремится обеспечить оптимальное соотношение между проектами, находящимися на этапе строительства, и введенными в эксплуатацию приносящими стабильный текущий доход объектами, обезопасив тем самым акционеров и инвесторов от временных колебаний рыночной конъюнктуры.

Постоянно анализируя тенденции рынка недвижимости, «Открытые инвестиции» выделили для себя следующие приоритетные сегменты:

- высококачественные офисные здания класса «А» – 20–40% инвестиционного портфеля Компании;
- городская и загородная недвижимость класса «премиум» – не менее 40% инвестиционного портфеля;
- торговая недвижимость, гостиницы и другие проекты – 10–20% инвестиционного портфеля.

Компания также рассматривает возможность своего участия в инфраструктурных проектах.

Согласно выбранной стратегии, в 2004 году Компания приступила к реализации двух крупных проектов в области коммерческой недвижимости: строительство бизнес-центра класса «А» на проспекте имени академика Сахарова и торгово-развлекательного комплекса «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» на улице Шереметьевская.

Бизнес-центр будет включать коммерческую часть, состоящую из двух офисных зданий, предназначенных для сдачи в аренду (около 50 тысяч кв. м общей площади), нового 27-этажного офисного здания (около 34 тысяч кв.м общей площади) и подземной автостоянки на более чем 1 000 машиномест. Общая площадь «Центра искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» составит более 77 тысяч кв. м. В коммерческую часть комплекса площадью более 67 тысяч кв. м войдут торговые галереи, рестораны, фудкорт, офисные помещения, супермаркет и подземный паркинг. 2 августа 2004 года Собрание акционеров ОАО «Открытые инвестиции» одобрило заключение договора Генерального подряда с компанией Prumyslove stavitelstvi Brno JSC (Чехия), и 12 августа 2004 года договор был подписан.

В области строительства высококачественного загородного жилья Компания осуществляет свой первый проект – коттеджный поселок класса «премиум» «Павлово», расположенный в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Удачное месторасположение, юридическая чистота титула собственности земельного участка, наличие развитой инфраструктуры, качественно выполненное архитектур-

ное решение послужили гарантией успешной реализации данного проекта. К концу 2004 года было продано 58% коттеджей на общую сумму более 111 миллионов долларов США. Следует отметить, что проект вышел на уровень полного самофинансирования.

Успешное осуществление текущих проектов позволило правильно оценить рыночную ситуацию и сформировать инвестиционный портфель будущих проектов, в том числе строительство поселков «Пестово» по Дмитровскому шоссе, «Мартемьяново» по Киевскому шоссе, «Павлово-2» (как продолжение проекта «Павлово»), элитного поселка в Самаре, строительство жилищно-гостинично-рекреационного комплекса повышенной комфортности в Сочи и высококачественного 20-этажного офисного здания надземной площадью 60 тысяч кв. м класса «А» во 2-м Силикатном проезде. Кроме того, для присутствия на перспективном рынке Санкт-Петербурга Компания учредила дочернее предприятие – «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург».

Деятельность «Открытых инвестиций» в 2004 году вызвала интерес у российских и международных инвесторов. В результате продуманной стратегии бизнеса, информационной открытости и финансовой прозрачности Компании удалось в сентябре 2004 года получить листинг РТС и уже в ноябре провести IPO, в результате которого в капитал «Открытых инвестиций» было привлечено 68,8 миллионов долларов США. Эти средства направляются на финансирование новых и уже реализуемых проектов Компании.

От имени менеджмента Компании хотел бы поблагодарить всех сотрудников за добросовестный труд, акционеров и инвесторов – за доверие, которое они нам оказывают, и выразить глубокую убежденность, что в результате творческой и плодотворной работы нашего коллектива, при поддержке акционеров, «Открытые инвестиции» усилят свои позиции на рынке недвижимости и станут одной из крупнейших корпораций недвижимости России.



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции» г-н С.В. Бачин



**ОБРАЩЕНИЕ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
Г-НА БУГРОВА А.Е.**

Уважаемые акционеры!

В 2004 году Компания вышла на принципиально новый качественный этап своего развития и состоялась как одна из крупнейших в России публичных корпораций в секторе недвижимости.

Основой успеха Компании стало как последовательное развитие ряда высокоэффективных проектов, так и формирование привлекательного портфеля будущих инвестиционных проектов.

В сентябре 2004 года Компания прошла процедуру листинга на фондовой бирже РТС по включению своих акций в котировальный список «Б» в целях максимального расширения круга потенциальных инвесторов перед проведением предложения своих акций (IPO).

В ноябре 2004 года Компания успешно провела предложение своих акций среди широкого круга международных и российских инвесторов. В рамках этого предложения инвесторы также смогли приобрести глобальные депозитарные расписки, банком-депозитарием которых выступил The Bank of New York, а андеррайтером – ING Bank B.V., London Branch.

После размещения стоимость акций на начало 2005 года выросла более чем на 20%, что является безусловным подтверждением высокого потенциала роста Компании и правильности выбранной стратегии.

Успешному размещению акций предшествовала серьезная подготовительная работа по созданию эффективной корпоративной структуры, раскрытию информации и повышению прозрачности Компании, формированию рынка своих акций. В процессе подготовки к размещению привлекались первоклассные советники, включая международную юридическую компанию Freshfields Bruckhaus Deringer. Подготовка консолидированной финансовой отчетности ведется в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. Ауди-

ром отчетности за 2002–2004 годы выступила Компания Deloitte & Touche. Аудит финансовой отчетности ОАО «Открытые инвестиции» за 2004 год, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, был проведен компанией «Росэкспертиза».

Для ежегодной оценки всех существенных активов, а также для проведения обязательной оценки при продаже или приобретении активов Компания привлекает независимых оценщиков. Оценка активов недвижимости ОАО «Открытые инвестиции» проводилась в 2004 году компанией Jones Lang LaSalle.

Компания последовательно внедряет и строго соблюдает передовые стандарты корпоративного управления и информационной открытости. Ключевую роль в этом играет Совет директоров, в функции которого входят разработка стратегии развития Компании и определение инвестиционной политики.

В состав Совета директоров входит четыре независимых директора: Генеральный директор ООО «Инвестиции +» г-жа Войтович О.В., Президент ЗАО УК «Тройка Диалог» г-н Теплухин П.М., Председатель Совета директоров East Capital Asset Management AB г-н Хакансон П.Э. и научный руководитель Высшей школы экономики г-н Ясин Е.Г.

От имени Совета директоров мне хотелось бы выразить общее удовлетворение достигнутыми результатами и поблагодарить работников Компании за эффективную работу.

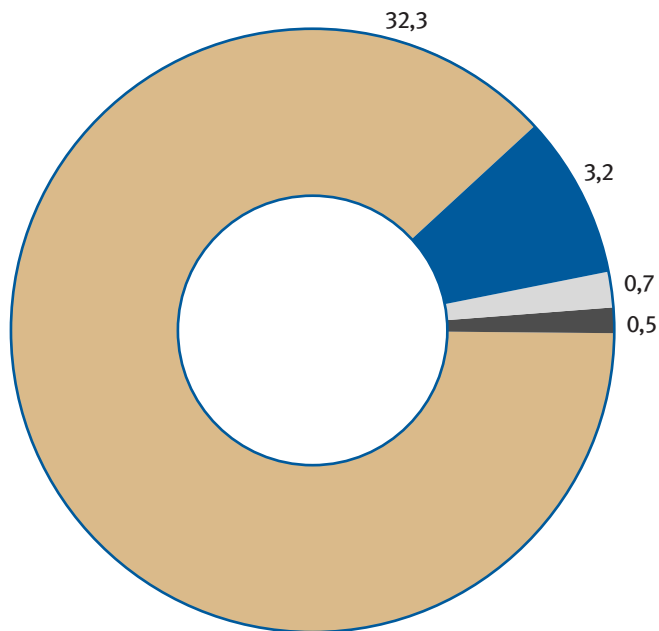
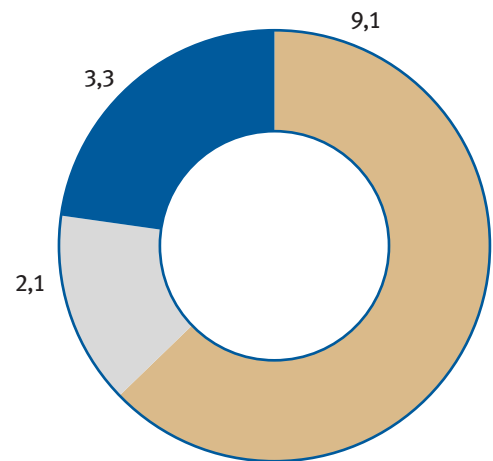
Мне также хотелось бы поблагодарить наших акционеров за поддержку действий по превращению ОАО «Открытые инвестиции» в одну из крупнейших компаний на российском рынке недвижимости.



Председатель Совета директоров
г-н Бугров А.Е.

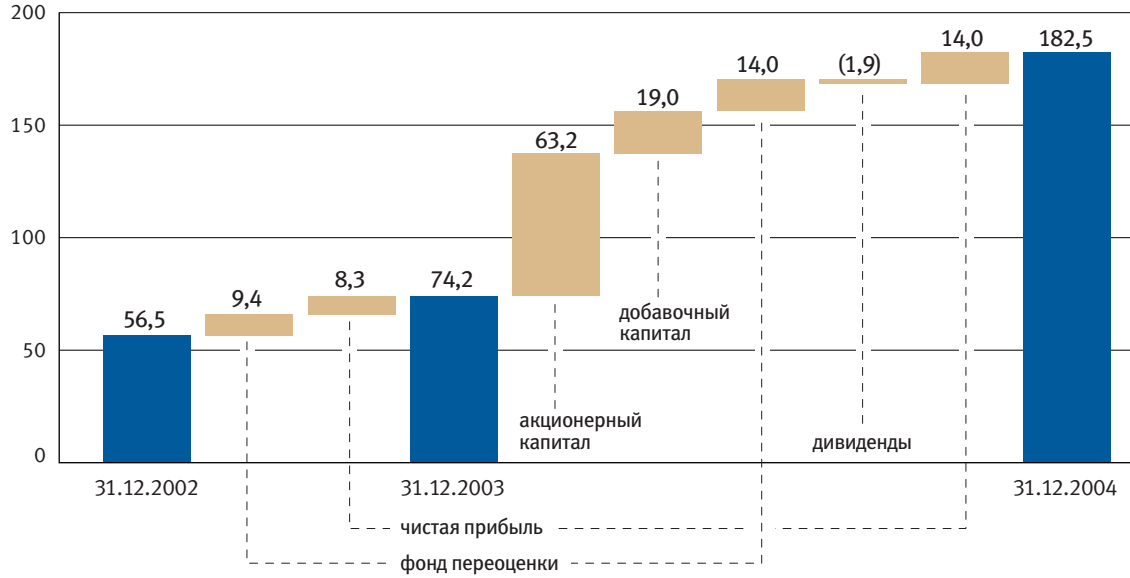
Основные финансовые показатели (в тыс. долл. США или как указано)*

	2004 г.	2003 г.	2002 г.
Выручка	36 740	14 489	–
Валовая прибыль	18 605	7 871	–
Чистая прибыль (убыток)	13 992	8 303	(155)
Инвестиции в недвижимость	28 000	16 770	17 200
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	67 327	44 414	–
Земельные участки для перепродажи	24 076	7 847	–
Денежные средства и их эквиваленты	58 358	17 009	2
Активы	260 307	116 428	56 524
Долгосрочные обязательства	26 321	25 000	–
Собственный капитал	182 550	74 210	56 481
Текущие обязательства	38 635	13 382	43
Общее количество выпущенных акций, штук	3 590 000	1 790 000	1 790 000
Стоимость чистых активов в расчете на одну акцию, в долларах США	50,85	41,46	31,55
Прибыль, приходящаяся на одну акцию, в долларах США	6,64	4,64	(0,09)

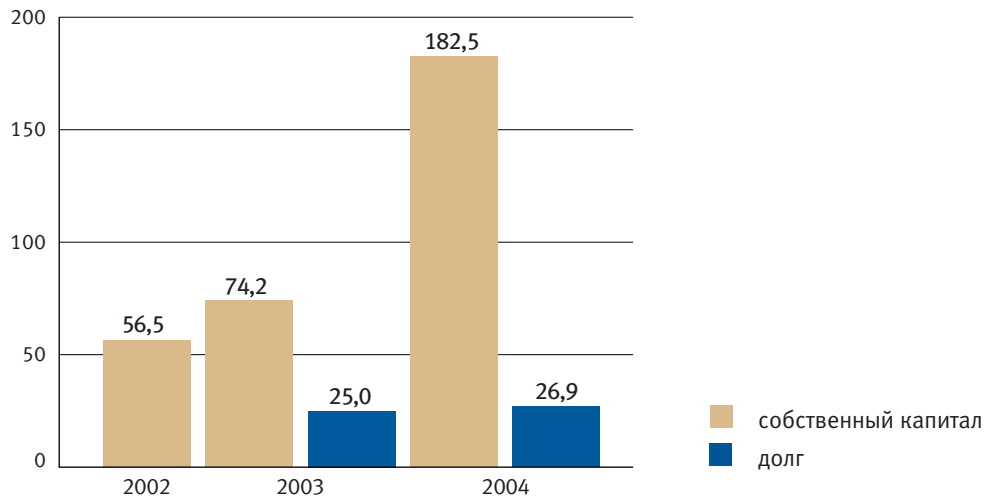
Структура выручки за 2004 год (млн долл. США)***Структура выручки за 2003 год** (млн долл. США)*

- выручка по договорам на строительство
- продажа земельных участков
- доход от аренды недвижимости
- прочие доходы

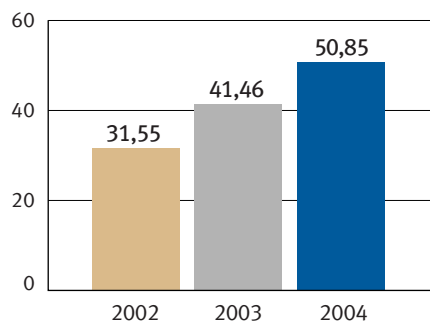
Рост стоимости чистых активов за 2002–2004 годы (млн долл. США)*



Динамика собственного капитала и долга Компании за 2002–2004 годы (млн долл. США)*



Изменение стоимости чистых активов Компании в расчете на одну акцию за 2002–2004 годы (долл. США)*



* по данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с нормами Международных Стандартов Финансовой Отчетности (МСФО)



Миссия и стратегия ОАО «Открытые инвестиции»

Краткое описание деятельности Компании

Осенью 2002 года для консолидации активов и операций, связанных с недвижимостью, холдингом «Интеррос» была учреждена Компания ОАО «Открытые инвестиции». Перед менеджерами Компании была поставлена цель – сделать Компанию одним из крупнейших игроков на российском рынке недвижимости, обеспечить высокий уровень доходности на вложенный капитал, а также создать ликвидный и растущий рынок акций Компании на крупнейших биржевых площадках России, а впоследствии – на международных биржах.

Сегодня Компания развивает девелоперские проекты и управляет собственными активами в области недвижимости. Портфель проектов в сфере недвижимости включает:

Действующие объекты коммерческой недвижимости:

- Офисный центр класса «А» «Мейерхольд» (около 7 400 кв. м плюс паркинг);
- Гостиница Novotel Moscow Centre (3-звездочный отель на 254 номера).

Девелоперские проекты на этапе строительства:

- «Павлово» (коттеджное строительство, около 214 домов, 14 км по Новорижскому шоссе);
- Бизнес-центр класса «А» «Сахарова Бизнес Плаза» (Москва, Проспект Академика Сахарова, владение 30; свыше 45 000 кв.м чистой сдаваемой площади);
- Торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» (Москва, Шереметьевская ул., владение 8);
- Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье»;
- Коттеджный поселок «Пестово» (26 км по Дмитровскому шоссе).

В сентябре 2004 года Компания прошла процедуру листинга на фондовой бирже РТС по включению своих акций в котировальный список «Б» в целях максимального расширения круга потенциальных инвесторов перед проведением предложения своих акций (IPO). А в ноябре 2004

года успешно провела IPO среди широкого круга международных и российских инвесторов на сумму 68,8 миллионов долларов США. Данный шаг позволил Компании стать первой публичной компанией на российском рынке недвижимости, а также привлечь инвестиции для своих проектов на рынке коммерческой и жилой недвижимости.

Инвестиционная стратегия Компании предполагает диверсификацию проектов по наиболее привлекательным сегментам в сфере недвижимости, а также соблюдение оптимального баланса между инвестициями в высокодоходные девелоперские проекты и управлением объектами, приносящими стабильный доход.

Приоритетные сегменты в сфере недвижимости:

- Офисные здания класса «А»;
- Городская и загородная жилая недвижимость класса «премиум»;
- Торговая недвижимость и гостиницы.

Компанией также сформирован привлекательный портфель будущих проектов, в том числе – строительство коттеджных поселков «Мартемьяново» по Киевскому шоссе, «Павлово-2», являющийся продолжением проекта «Павлово», строительство коттеджных поселков в Самаре и жилищно-гостинично-рекреационного комплекса в Сочи. Для развития проектов на перспективном рынке северной столицы Компания учредила дочернее предприятие – «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург». Также Компания рассматривает возможность своего участия в инфраструктурных проектах.

По состоянию на 31 декабря 2004 года, по данным консолидированной финансовой отчетности Компании, составленной в соответствии с нормами МСФО, общая сумма активов «Открытых инвестиций» составила 260,3 миллионов долларов США (116,4 миллионов долларов США по состоянию на 31 декабря 2003 года), а размер собственного капитала достиг 182,5 миллионов долларов США (74,2 миллионов долларов США по состоянию на 31 декабря 2003 года). В июле 2004 года акционеры Компании осуществили дополнительные инвестиции, состоявшие из активов и денежных средств на сумму 17,3 миллионов долларов США. В ноябре 2004 года Компания успешно провела предложение своих акций среди широкого круга международных инвесторов (IPO), разместив 1 383 358 штук существующих акций по цене 49,75 долларов США на общую сумму 68,8 миллионов долларов США. Чистые поступления от размещения акций за вычетом соответствующих расходов составили около 65 миллионов долларов США. В 2004 году деятельность Компании по строительству и инвестированию принесла чистую прибыль в размере 14 миллионов долларов США, в то время как в 2003 году прибыль составила 8,3 миллионов долларов США.

Миссия

Обеспечить широкому кругу инвесторов постоянный доступ к привлекательным возможностям инвестирования в российский сектор недвижимости, развивать и реализовывать на рынке объекты недвижимости инвестиционного качества, поддерживать высокие профессиональные стандарты, прозрачность и высокий уровень корпоративного управления.

Цель, задачи и стратегия Компании

Цель Компании – стать одной из крупнейших корпораций недвижимости в России, а также обеспечить высокий уровень доходности капиталовложений акционеров.

Одной из важнейших стратегических задач «Открытых инвестиций» на ближайшие три-пять лет является существенное наращивание объема активов и стоимости чистых активов – основного финансового показателя для оценки компаний недвижимости. Для выполнения этой задачи Компания стремится расширить количество реализуемых проектов и увеличить их масштаб. Неотъемлемой частью

стратегии Компании является также постоянный поиск новых инвестиционных возможностей и формирование высокоэффективного портфеля новых девелоперских проектов, готовых для их приобретения Компанией.

Компания планирует привлечение в будущем нового акционерного капитала путем размещения дополнительных эмиссий среди существующих и внешних инвесторов. В связи с этим Компания стремится развивать ликвидность рынка собственных акций на крупнейших биржевых площадках России, а в перспективе – на международных биржах.

На достижение этих целей направлена **бизнес-стратегия Компании**, базирующаяся на следующих принципах:

Выделение значительных средств на девелоперские проекты

Компания предполагает инвестировать от 50% до 70% своего капитала в высокодоходные девелоперские проекты, и от 30% до 50% своего инвестиционного портфеля поддерживать в виде уже введенных в эксплуатацию объектов, приносящих стабильный текущий доход. На сегодняшний день уровень доходности новых строительных проектов значительно выше, чем инвестиции в готовые объекты. Кроме того, развитие проектов «с нуля» позволяет создавать современные объекты высокого качества, соответствующие международным требованиям, – именно тот продукт, который наиболее востребован рынком и дефицитен.

Удержание высокоэффективных проектов инвестиционного качества после завершения строительства

Удержание высокоэффективных проектов инвестиционного качества после завершения строительства и начала получения Компанией стабильного текущего дохода обеспечивает устойчивый приток денежных средств на покрытие текущих обязательств. Управление объектами в течение длительного срока и обеспечение стабильного потока доходов по ним позволяет добиться наибольшего роста рыночной стоимости таких объектов и делает возможным их продажу по максимальной цене, в том числе в пользу крупнейших международных институциональных инвесторов. Кроме того, после вышеназванной стабилизации объектов Компания будет стремиться органи-

зовать эффективное заемное рефинансирование своих инвестиций в такие объекты, что позволит наращивать стоимость своих чистых активов и свою капитализацию.

Концентрация усилий на масштабных проектах

Компания планирует инвестировать средства в основном в недвижимость высшей категории качества, поскольку именно здесь ожидается наибольший спрос и наивысшая окупаемость вложений в обозримом будущем. Компания концентрирует свои усилия на крупных проектах для более эффективного использования управленческих и финансовых ресурсов Компании, а также для увеличения темпов роста стоимости активов под управлением, стоимости своих чистых активов – основного финансового показателя при оценке компаний недвижимости – и рыночной капитализации.

Работа в приоритетных сегментах

Компания уделяет основное внимание тем сегментам, в которых ожидается наибольшая окупаемость вложенных средств и где, в то же время, имеющиеся у Компании опыт и знания позволяли бы сохранять оптимальное соотношение между рисками и потенциальной доходностью капиталовложений:

Офисные здания класса «А»

На сегодняшний день Компания рассматривает строительство офисных зданий класса «А» как один из наиболее привлекательных сегментов рынка недвижимости. В России очень мало офисных зданий класса «А», которые соответствовали бы международным стандартам, и, по прогнозам Компании, предложение офисов высшей категории в Москве в ближайшие несколько лет будет заметно отставать от растущего спроса. Между тем спрос со стороны институциональных и частных иностранных и российских инвесторов будет большей частью нацелен именно на этот сегмент. Компания планирует выделять на строительство офисных помещений высшей категории от 20% до 40% своего инвестиционного портфеля.

Жилая недвижимость класса «премиум»

В настоящее время этот сегмент обеспечивает наибольшую отдачу на вложенные инвестиции, хотя и считается потенциально менее стабильным, чем рынок строитель-

ва офисов высшей категории. Компания ожидает рост потребности покупателей в качественном жилье и в ближайшем будущем планирует инвестировать от 20% до 40% своего капитала в проекты жилищного строительства.

Торговые центры, гостиницы и другие проекты

Благодаря постоянному увеличению объемов розничных продаж спрос на торговые площади как в пределах Москвы, так и вокруг города уверенно растет уже несколько лет. При этом предложение розничных торговых площадей заметно отстает от спроса, что удерживает арендные ставки в этом сегменте недвижимости в Москве на очень высоком уровне. Компания ожидает, что благоприятная тенденция роста потребительских расходов в обозримом будущем сохранится. В гостиничном сегменте, особенно в категории гостиниц «три звезды» международного класса в 2004 году произошло существенное сокращение номерной емкости в результате закрытия и сноса многих старых гостиниц. В то же время спрос существенно вырос в прошедшем году и продолжает расти, что сопровождается серьезным ростом доходности в данном сегменте. В связи с вышесказанным Компания допускает, что от 10% до 20% инвестиционного портфеля может быть направлено на такого рода проекты.

Между тем Компания открыта для участия в проектах, которые могут появляться в других сегментах рынка недвижимости. Кроме того, Компания отслеживает любые изменения на рынке и в законодательстве. Степень сосредоточения ресурсов в том или ином сегменте может пересматриваться, если становится очевидным изменение степени его привлекательности.

Развитие деятельности в других регионах

Изначально деятельность Компании была сосредоточена в Москве и Московской области. В настоящее время идет изучение рентабельности по проектам строительства офисных комплексов высшей категории, а также торгового комплекса в Санкт-Петербурге, коттеджного поселка на Ивановском водохранилище (Тверская область), жилищно-гостинично-рекреационного комплекса повышенной комфортности в Сочи и современных жилых комплексов в ряде городов с населением более миллиона человек.

Оптимизация структуры капитала

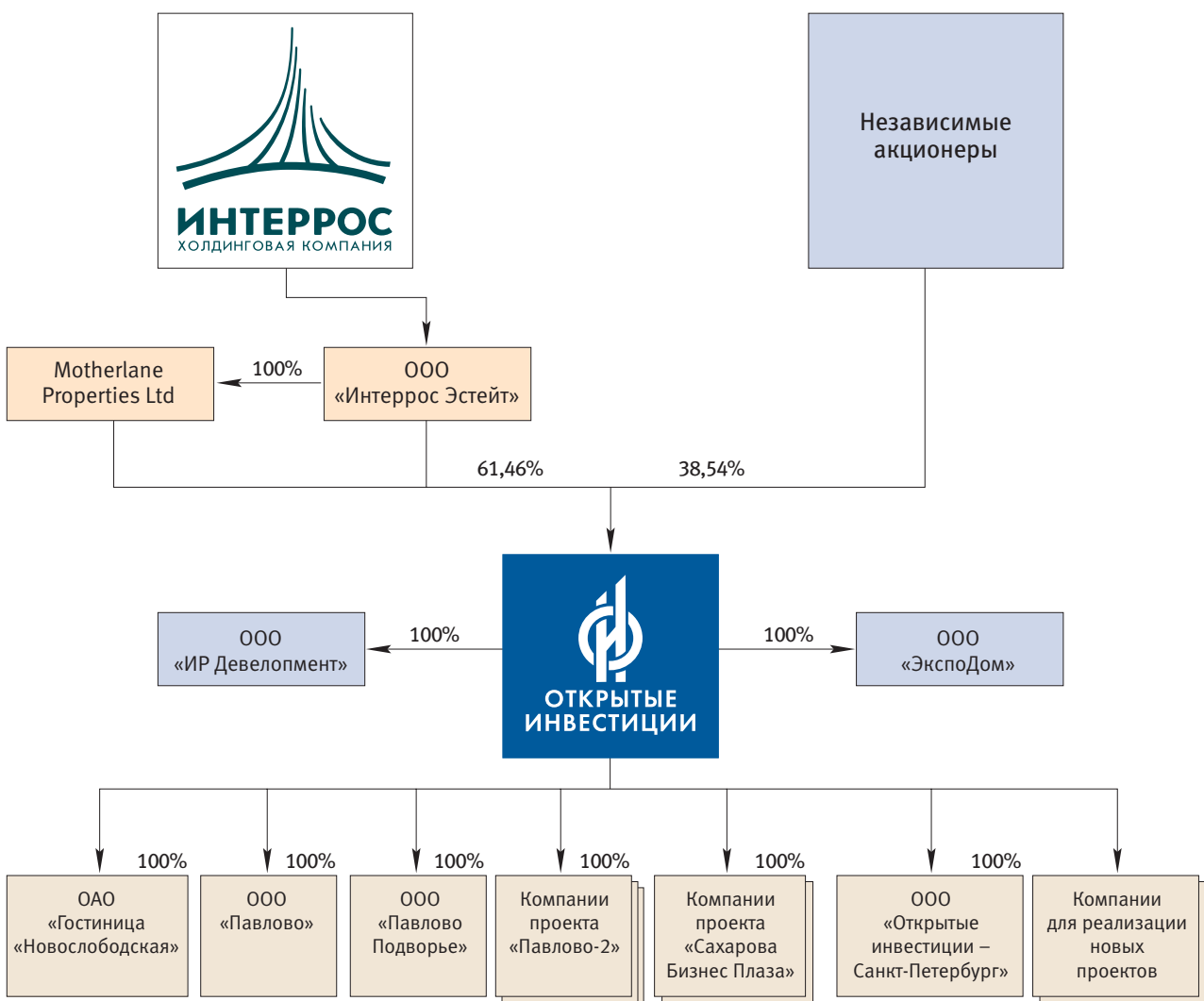
Компания считает оптимальным соотношение не ниже 50/50 между объемом заемного капитала и размером собственного капитала и планирует оптимизировать структуру капитала путем увеличения доли заемного финансирования своих проектов.

Сохранение высокой степени прозрачности

Для решения главных задач, которые Компания ставит перед собой, важно сохранять высокую степень прозрач-

ности в части структуры собственности, правил корпоративного управления, подготовки и ведения проектов, финансовой отчетности и взаимоотношений с инвесторами. Прозрачность в этих вопросах является ключевым моментом для того, чтобы иметь доступ к российскому и международному рынкам капитала, привлекать заемные средства и развивать долговременные отношения с деловыми партнерами, обладающими финансовыми возможностями, опытом и знаниями в сфере работы с объектами недвижимости.

Организационная структура компании





Топ-менеджмент Компании

СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ БАЧИН

Генеральный директор



Сергей Бачин с отличием окончил физический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. Имеет степень «Мастера делового администрирования» Университета Хартфорд (США) по специальности «корпоративные финансы» и сертификаты «СМА» и «СРА». До работы в группе «Интеррос» в течение двух лет был региональным финансовым директором компании «Марс» по России, а также три года работал финансовым аналитиком в компании «Пратт энд Витни, Юнайтед Текнолоджиз Ко.». Сергей Бачин руководил девелоперскими проектами Компании на ул. Новослободская: строительство офисного центра и театра «Мейерхольд» и гостиницы Novotel Moscow Centre.

СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ БЕЛИКОВ

Первый заместитель Генерального директора



Сергей Беликов окончил Московский институт радиотехники, электроники и автоматики по специальности «автоматизированные системы управления». Имеет серьезный опыт работы в сфере управления бизнесом недвижимости; занимал должности: коммерческого директора ОАО «Олимпийский комплекс «Лужники», заместителя Генерального директора ГАО «Всероссийский выставочный центр», Генерального директора ОАО «Гостиница «Новослободская».

ДЕНИС ИГОРЕВИЧ ДАВИДКО

Заместитель Генерального директора – финансовый директор



Денис Давидко получил диплом бакалавра экономики с отличием и диплом магистра экономики Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. Участвовал в годовой программе обмена с Университетом Вирджинии (США), где изучал деловое администрирование и финансы. Имеет богатый опыт работы в банковской сфере, специализировался в области корпоративных финансов, организации внешнего акционерного и заемного финансирования. Работал в крупнейшей российской авиализинговой корпорации в должности финансового директора ОАО «Ильюшин Финанс Ко.».



АРКАДИЙ ОЛЕГОВИЧ КАЛАЧНИКОВ

Заместитель Генерального директора – директор по управлению недвижимостью

Окончил Московский институт химического машиностроения. В группу «Интеррос» был приглашен из компании «Святой источник». Работая в «Интерросе», был активно вовлечен в реализацию девелоперских проектов – офисный центр «Мейерхольд», строительство гостиницы Novotel Moscow Centre. Имеет серьезный опыт работы в сфере управления бизнесом коммерческой недвижимости. В настоящее время является также Генеральным директором ОАО «Гостиница «Новослободская» (Novotel Moscow Centre).



СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ ТРУБИН

Заместитель Генерального директора по инвестиционным проектам

Сергей Трубин окончил Куйбышевский Политехнический институт, Московский институт им. Андропова и Московский институт международного бизнеса, а также прошел более 20 тренингов и курсов по менеджменту в Стокгольме (Швеция), в Компаниях Ernst & Young, Achieve Global, Arthur Andersen, Марс, R.J.Reynolds, JTI и др. Имеет богатый опыт в организации бизнеса и открытии офисов в регионах России и странах СНГ. Ранее работал в международных корпорациях «Марс», JTI/R.J.Reynolds, World Finance&Investments/A Gallaher Group Company.



Корпоративное управление

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Бугров Андрей Евгеньевич

Председатель Совета директоров с 2004 года.

Член Совета директоров с 2003 года.

С 2002 года – заместитель Генерального директора – директор инвестиционного департамента, заместитель Председателя Правления, управляющий директор ХК «Интеррос».

1993–2002 годы – Представитель Российской Федерации при Группе Всемирного банка, исполнительный директор Международного банка реконструкции и развития, Международной финансовой корпорации, Многостороннего агентства по гарантированию инвестиций.

Г-ну Бугрову 53 года.

Войтович Ольга Валерьевна

Член Совета директоров с 2004 года.

С 2004 года – Генеральный директор ООО «Инвестиции +».

1998–2002 годы – заместитель Генерального директора ЗАО «ИНТАС-Консалтинг».

Г-же Войтович 36 лет.

Костоев Дмитрий Русланович

Член Совета директоров с 2004 года.

С 2003 года – начальник управления, заместитель директора финансового департамента ХК «Интеррос».

2000–2002 годы – заместитель Генерального директора ООО «Росэкспертиза».

Г-ну Костоеву 32 года.

Сальникова Екатерина Михайловна

Член Совета директоров с 2003 года.

С 1998 года – директор по корпоративному управлению ХК «Интеррос».

Г-же Сальниковой 48 лет.

Теплухин Павел Михайлович

Член Совета директоров с 2003 года.

С 1997 года – Президент ЗАО УК «Тройка Диалог».

Г-ну Теплухину 41 год.

Хакансон Петер Элам

Член Совета директоров с 2004 года.

С 1997 года – Председатель Совета директоров «East Capital Asset Management AB».

Г-ну Хакансону 43 года.

Ясин Евгений Григорьевич

Член Совета директоров с 2003 года.

С 1998 года – научный руководитель Высшей школы экономики Государственного университета.

Г-ну Ясину 71 год.

Согласно требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах» и Устава ОАО «Открытые инвестиции», Совет директоров Компании избирается ежегодным собранием акционеров сроком на один год. Совет директоров состоит из девяти членов (в 2004 году Совет директоров состоял из семи членов).

Собрание акционеров ОАО «Открытые инвестиции», состоявшееся 12.07.2004 г., избрало Совет директоров Компании в следующем новом составе:

1. Бугров Андрей Евгеньевич;
2. Войтович Ольга Валерьевна;
3. Костоев Дмитрий Русланович;
4. Сальникова Екатерина Михайловна;
5. Теплухин Павел Михайлович;
6. Хакансон Петер Элам;
7. Ясин Евгений Григорьевич.

Из предыдущего состава четыре директора были вновь переизбраны: Бугров А.Е. (избран Председателем Совета директоров), Сальникова Е.М., Теплухин П.М. и Ясин Е.Г. В новый состав Совета директоров не вошел Алексашенко С.В. (бывший Председатель Совета директоров).

Согласно рекомендациям Главы 3 Кодекса ФКЦБ в Совет директоров были избраны четыре новых независимых директора: Войтович О.В., Теплухин П.М., Ясин Е.Г. и Хакансон П.Э.

РАССМОТРЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В течение 2004 года проводились регулярные заседания Совета директоров для рассмотрения финансовых результатов, в частности:

- годового бухгалтерского отчета, подготовленного по РСБУ за 2003 год;
- годового аудированного консолидированного отчета Общества за 2003 год, составленного в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО);
- размера чистой реализованной прибыли и размера среднегодовой стоимости чистых активов за 2003 финансовый год, рассчитанных на основании годового аудированного консолидированного отчета Общества за 2003 год, составленного в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО);
- скорректированной аудированной консолидированной отчетности Общества (период 04.09.2002 – 31.12.2002 и 2003 годы), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

ВАЖНЫЕ ЗАСЕДАНИЯ, ОДОБРЕНИЕ СДЕЛОК

В 2004 году Совет директоров на регулярной основе рассматривал вопросы, связанные с приобретением/продажей (возможностью отчуждения) активов или компаний, а также с участием ОАО «Открытые инвестиции» в уставном капитале компаний. Этому было посвящено пять заседаний Совета директоров. В том числе Совет директоров одобрил следующие сделки:

- об участии Общества в строительстве второй очереди коттеджного поселка «Павлово»;
- об определении рыночной стоимости услуг, приобретаемых Обществом по договору подряда на строительство «Центра культуры, искусства и досуга им. А.И. Райкина» по адресу: Российская Федерация, Москва, ул. Шереметьевская, владение 8;
- об участии Общества в инвестиционном проекте по строительству жилищно-гостинично-рекреационного комплекса повышенной комфортности по адресу: г. Сочи, ул. Орджоникидзе;
- об участии Общества в конкурсе по приобретению земельных участков в Тверской области и инвестиционном проекте по строительству коттеджного поселка «Верхнее Завидово»;

- одобрение в качестве крупной сделки двух взаимосвязанных сделок: заключение между ОАО «Открытые инвестиции» и Сбербанком России Договора поручительства и Договора залога акций ОАО «Гостиница «Новослободская», принадлежащих ОАО «Открытые инвестиции», в обеспечение исполнения обязательств ОАО «Гостиница «Новослободская» перед Сбербанком России по Кредитному договору о предоставлении кредитной линии на сумму 25 миллионов долларов США сроком на 5 лет.

Согласно требованиям действующего законодательства Совет директоров рассматривал сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, в частности одобрил сделку, которая была проведена на рыночных условиях в рамках текущей деятельности между Обществом и ООО «ОИ – Управляющая Компания» и состояла в заключении дополнительного соглашения к договору аренды нежилого помещения №УК 01/03 от 06.02.2003 г.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

Компания стремится к максимальной прозрачности своей деятельности, ограниченной только рамками действующего законодательства и условий о конфиденциальности, достигнутых при заключении Компанией договоров с третьими лицами.

Компания стремится также к обеспечению равного и своевременного доступа к раскрываемой информации своим акционерам и инвесторам. Основным способом раскрытия информации является интернет-сайт Компании по адресу: <http://www.open-investments.com/>, где помещаются сообщения о текущих событиях, финансовая отчетность, подготовленная в Российских Стандартах Бухгалтерской Отчетности (РСБУ) и в формате МСФО, а также ежеквартальные отчеты и сообщения о существенных фактах, направляемые в ФСФР России.

Аудит финансовой отчетности по РСБУ

Аудит финансовой отчетности ОАО «Открытые инвестиции» за 2004 год, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, был проведен компанией «Росэкспертиза».

Аудит финансовой отчетности по МСФО

Годовая консолидированная финансовая отчетность ОАО «Открытые инвестиции» составлена по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО). Компания Deloitte & Touche была привлечена ОАО «Открытые инвестиции» для проведения аудита отчетности за 2002–2004 годы.

ОЦЕНКА АКТИВОВ НЕЗАВИСИМЫМИ ОЦЕНЩИКАМИ

Оценка активов недвижимости ОАО «Открытые инвестиции» проводилась в 2004 году независимым оценщиком – компанией Jones Lang LaSalle.

Подход к выплате дивидендов

Дивиденды выплачиваются из чистой прибыли Общества. Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда, форме, сроке и порядке его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимаются Общим собранием акционеров. При этом размер дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Общества, а срок выплаты дивидендов не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате дивидендов.

В 2004 году по решению Общего собрания акционеров от 14.06.2004 г. были выплачены дивиденды в размере 30,23 рублей на одну акцию. Общая сумма выплаченных дивидендов составила 54 111 700 рублей.





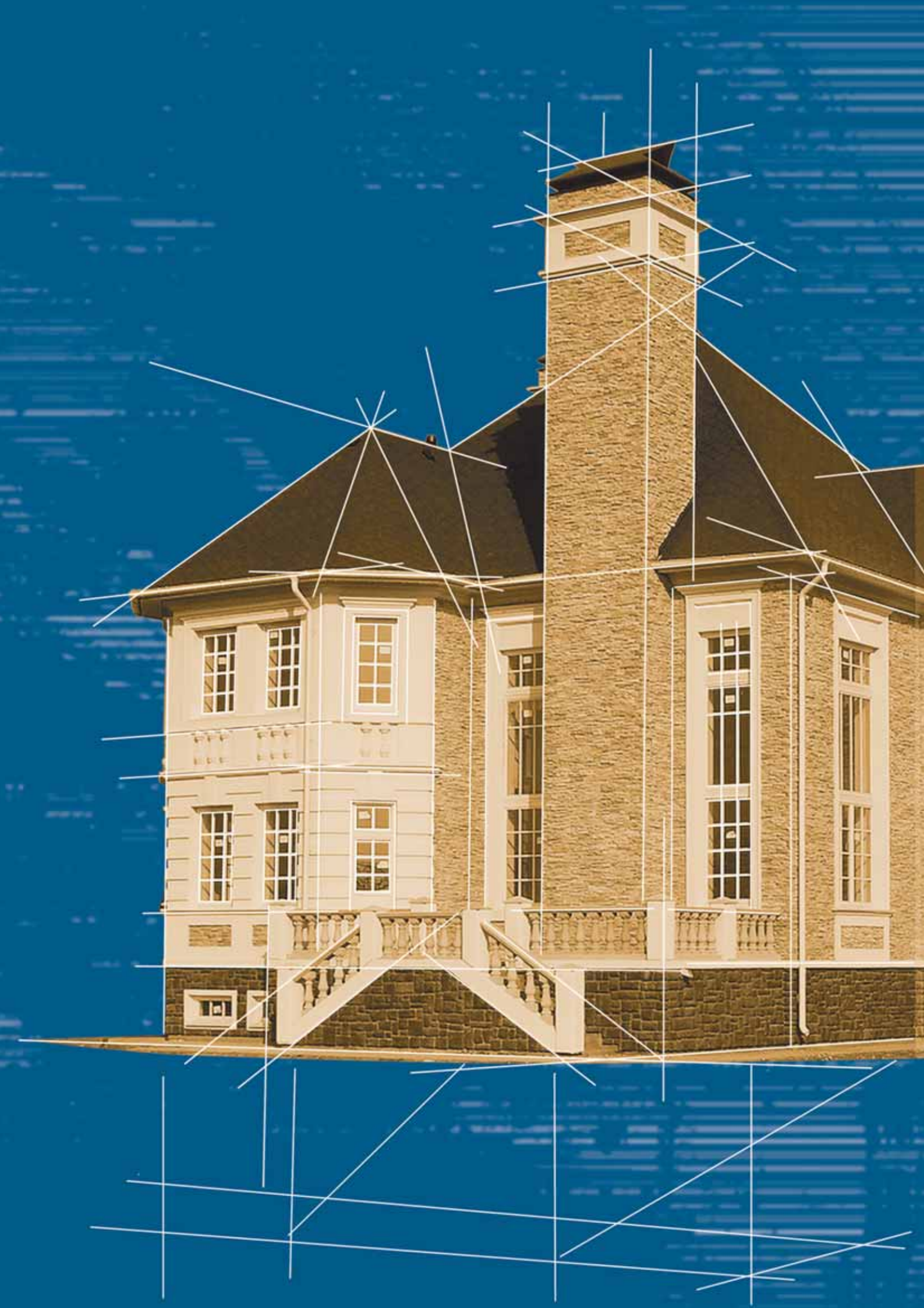
Основные результаты 2004-2005 годов

2004 год

- Закончено формирование эффективной организационной структуры Компании, соответствующей стандартам корпоративного управления и обеспечивающей высокие требования прозрачности и раскрытия информации;
- В соответствии со стандартами МСФО, по сравнению с 2003 годом выручка ОАО «Открытые инвестиции» выросла в 2,5 раза и составила 36,7 миллионов долларов США, активы достигли 260,3 миллионов долларов США, капитализация составила 182,5 миллионов долларов США;
- Компания успешно провела IPO своих акций среди широкого круга международных и российских инвесторов, разместив 1 383 358 штук существующих акций по цене 49,75 долларов США на общую сумму 68,8 миллионов долларов США. В рамках этого предложения инвесторы также смогли приобрести глобальные депозитарные расписки (GDR по правилу S), банком-депозитарием которых выступил The Bank of New York. В течение первых пяти недель после IPO рост котировок акций Компании составил более 20%;
- Получен листинг на фондовой бирже РТС. Акции ОАО «Открытые инвестиции» включены в котировальный лист «Б»;
- По состоянию на 31 декабря 2004 года в строящемся элитном коттеджном поселке «Павлово» количество заключенных инвестиционных контрактов составило 58% от общего числа земельных участков на общую сумму 111,9 миллионов долларов США;
- Под реализацию проекта «Павлово-2» в 2004 году Компанией были приобретены земельные участки общей площадью около 12 га. В начале 2005 года площадь земельных участков для реализации данного проекта была увеличена до 41 га;
- Компанией были приобретены права на земельный участок и иные имущественные права для реализации проекта строительства многофункционального офисного центра класса «А» на проспекте академика Сахарова. Общая коммерческая площадь объекта составит около 50 000 кв. м;
- Для строительства «Центра искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина», коммерческая площадь которого составит около 67 000 кв. м, Собрание акционеров ОАО «Открытые инвестиции» одобрило заключение договора Генерального подряда с компанией Prumyslove stavitelstvi Brno JSC (Чехия) и этот договор был подписан;
- Компания привлекла долгосрочную кредитную линию от Сбербанка России (Мещанское отделение) на сумму 25 миллионов долларов США сроком на 5 лет для финансирования девелоперских проектов, а также возмещения ранее понесенных расходов по проекту строительства и эксплуатации гостиницы Novotel Moscow Centre.

2005 год (до даты настоящего отчета)

- В феврале 2005 года Компания приступила к организации приобретения проекта строительства жилищно-гостинично-рекреационного комплекса в Сочи;
- В марте 2005 года Совет директоров Компании принципиально одобрил участие Компании в следующих проектах: строительство коттеджного поселка «Мартемьяново» по Киевскому шоссе; строительство коттеджного поселка недалеко от Самары; строительство офисного комплекса в районе Силикатного проезда в Москве; строительство коттеджного поселка по Новорижскому направлению; строительство коттеджного поселка «Пестово» по Дмитровскому шоссе;
- В апреле 2005 года Компания привлекла долгосрочный кредит от ОАО «АКБ «Росбанк» в размере 50 миллионов долларов США сроком на 5 лет для финансирования своих девелоперских проектов;
- В апреле 2005 года Компания приобрела 100% долей уставного капитала ООО «Строй Групп» для целей развития проекта «Павлово-2».





Обзор рынка недвижимости за 2004 год

В 2004 году рынок недвижимости России все более приобретал черты, характерные для сложившихся рынков западных стран. Он подошел к такому рубежу, когда западные и российские инвесторы начинают вкладывать средства в относительно долгосрочные проекты.

В ноябре 2004 и январе 2005 года международные рейтинговые агентства Fitch и Standard & Poor подняли кре-

дитный рейтинг России до инвестиционного. На получение рейтинга повлияло улучшение экономической ситуации в стране, показателей соотношения долга и ВВП, повышение внешней ликвидности и увеличение резервов Центрального банка РФ и стабилизационного фонда. Впервые Россия получила инвестиционный рейтинг от трех крупнейших международных агентств.

РЕЙТИНГ

	Moody's	Fitch	Standard & Poor's
Долгосрочный рейтинг	Ваа3 / стабильный	ВВВ- / стабильный	ВВВ- / стабильный
Дата присвоения	октябрь 2003	ноябрь 2004	январь 2005
Уровень	Инвестиционный	Инвестиционный	Инвестиционный

Источник: Noble Gibbons

Вслед за ростом ВВП в 2003 году, составившим 7,3%, рост российского ВВП в 2004 году оказался выше прогнозируемого (5,9%) и достиг 6,8%. Основной экономической задачей Правительства РФ была и остается диверсификация экономики, сильно зависящей от сырьевой базы.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2000	2001	2002	2003	2004
Рост ВВП (% к предыдущему году)	10,0	5,0	4,3	7,3	6,8
Рост промышленности (% к предыдущему году)	11,9	4,8	3,8	7,0	6,1
Валютный курс (рубль к доллару США)	28,2	29,2	31,4	30,7	28,8
Золотовалютные резервы (млрд долларов США)	27,9	36,6	47,8	76,9	124,5
Торговый баланс (млрд долларов США)	61,0	48,1	46,6	59,6	87,2
Инфляция (% к предыдущему году)	20,1	18,6	15,0	12,2	11,7

Источник: Госкомстат России, Министерство финансов России, Morgan Stanley

В 2004 году активизировалась деятельность инвестиционных фондов, размещающих средства на российском рынке недвижимости. Следствием притока капитала, в том числе иностранного, на рынок недвижимости России стало снижение ставок капитализации. Эта тенденция будет сохраняться с учетом расширения возможностей привлечения долгосрочного заемного финансирования и повышения привлекательности условий такого финансирования для заемщиков. В то же время возможно определенное снижение доходности проектов,

поскольку, несмотря на устойчивое увеличение объема спроса и низкую долю свободных площадей, в 2005 году прогнозируется более динамичный рост объема предложения в первую очередь за счет ввода в эксплуатацию новых площадей.

В 2004 году начала меняться региональная структура рынка недвижимости. Усилилась тенденция продвижения торговых сетей и офисных центров в города с населением от 1 миллиона человек. Ожидается, что интерес столичных инвесторов и девелоперов к строительству жилья в крупных городах России будет расти.

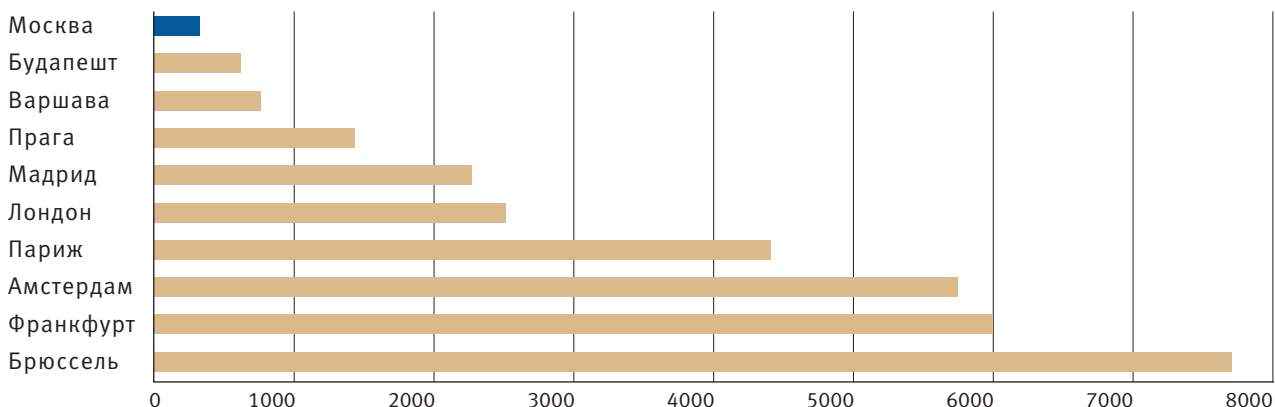
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На протяжении всего 2004 года наблюдался высокий уровень активности на рынке офисных помещений классов «А» и «В». При этом спрос на офисные центры существенно превышал предложение. Вследствие усиления требований к качеству офисных зданий произошла резкая дифференциация между помещениями классов «А» и «В». С вводом новых современных зданий класса «А» часть офисных центров более раннего периода постройки перешла в категорию офисных помещений класса «В». В связи с повышением требований к качеству прослеживается тенденция увеличения доли рынка коммерческой недвижимости у крупных, хорошо капитализированных компаний.

Предложение на рынке офисных помещений

В конце года предложение высококлассных офисных площадей составило более 3,3 миллионов кв.м. За год на рынок поступило около 462,5 тысяч кв.м. Это превышает аналогичные показатели предыдущих лет, но тем не менее не позволяет Москве сравняться по показателям офисных площадей на душу населения с развитыми европейскими столицами. В ближайшие годы планируется реализация большого количества девелоперских проектов, и объем офисных площадей, поступающих на рынок, может вырасти.

Общее количество качественных офисных площадей на 1000 жителей (кв. м)

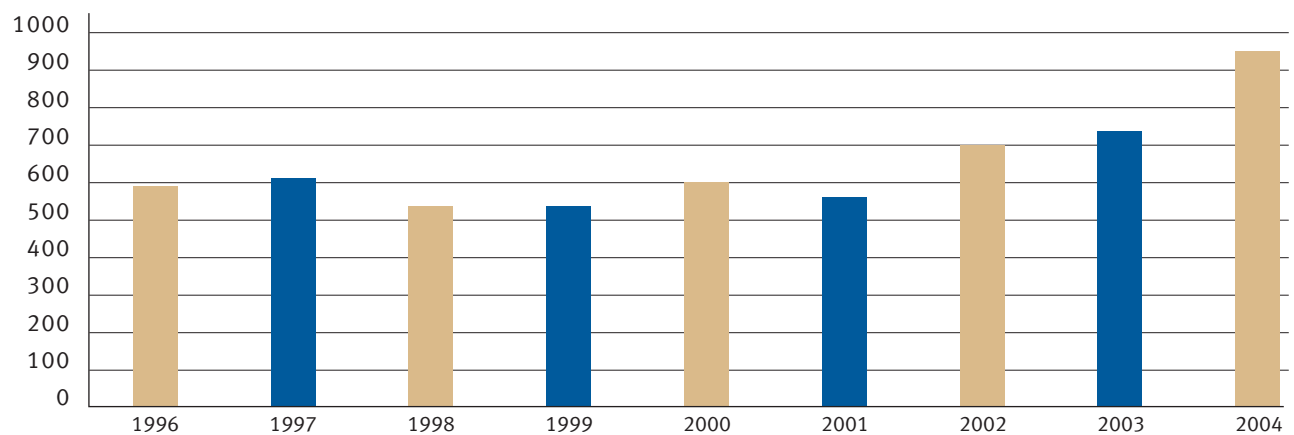


Источник: Jones Lang LaSalle

В IV квартале 2004 года, по сравнению с III кварталом, объем активно ведущегося строительства офисных помещений увеличился на 25%. При этом следует отметить, что в 2004 году продолжилась практика сдачи в аренду помещений до завершения строительства. В течение года их доля в объеме строящихся помещений оставалась

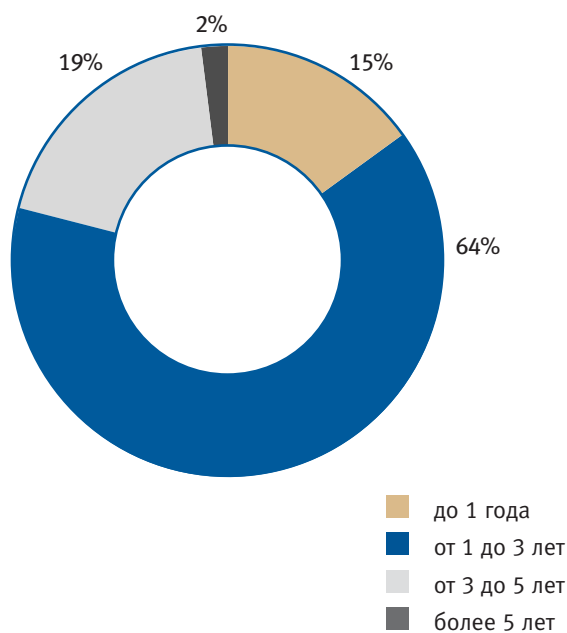
стабильно высокой. Кроме того, увеличились средняя площадь на одного арендатора в зданиях классов «А» и «В» и средний срок договоров аренды. Это показывает, что практика московского рынка офисных помещений приближается к практике, сложившейся на европейских рынках.

Средняя арендованная площадь в зданиях классов «А» и «В» (кв. м)



Источник: Jones Lang LaSalle

Распределение договоров аренды по сроку договора (количество договоров)



Источник: Jones Lang LaSalle

В 2004 году наблюдался рост интереса девелоперов к сегменту зданий класса «А», что объясняется высоким спросом на помещения данной категории. Динамично развивающиеся российские и иностранные компании предпочитают арендовать более дорогостоящие и качественные помещения. В сегменте офисных помещений класса «В» девелоперы осуществляют как строительство новых зданий, так и реконструкцию зданий бывших фабрик и институтов.

Аналитики рынка полагают, что с появлением большого количества новых проектов класса «А» в 2005–2007 годах требования к данной категории помещений изменятся, и многие из существующих и планируемых офисных зданий класса «А» будут отнесены к классу «В».

Спрос на офисные помещения

В 2004 году спрос на офисные помещения вырос на 30% по сравнению с предыдущим годом, что связано с высокой экономической активностью и расширением компаний-арендаторов. За год было арендовано и куплено в собственность 853,8 тысяч кв. м офисов классов «А» и «В». По прогнозам Jones Lang LaSalle, в 2005 году спрос продолжит расти, но темпы роста несколько снизятся.

В 2004 году из общего числа помещений, по которым были заключены договора, 29% приобретены в собственность, а 71% – арендованы. Доля договоров аренды, заключаемых на стадии строительства здания, осталась высокой и составила 25%.

Свободные офисные помещения

Несмотря на высокий уровень спроса, увеличение объема завершенных проектов в последнем квартале 2004 года привело к некоторому росту доли пустующих на рынке помещений. В конце 2004 года количество пустующих высококачественных офисных площадей классов «А» и «В», предлагаемых в аренду и в собственность, составило 203,2 тысяч кв. м.

За 2004 год доля пустующих площадей класса «А» уменьшилась до 3,4% (с 5,1% в 2003 году), что связано с растущим спросом на высококлассные офисные помещения.

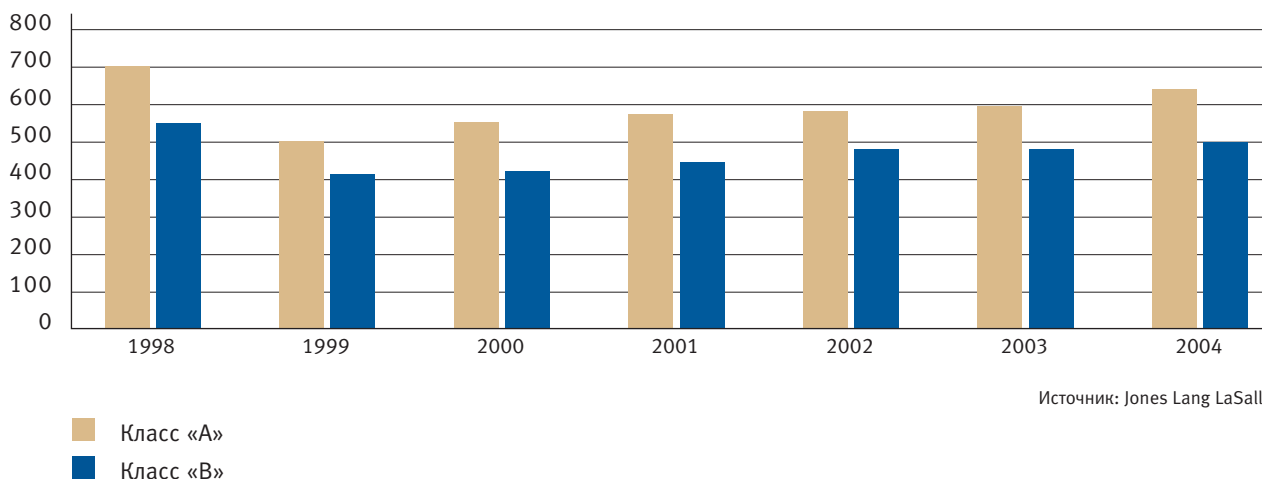
Доля пустующих помещений класса «В», напротив, несколько возросла: с 5,3% в 2003 году до 6,8% в 2004 году. Это объясняется достаточно большим количеством офисных площадей данного класса, вышедших на рынок в 2004 году.

Таким образом, тенденция более жесткой дифференциации офисных помещений между классами «А» и «Б» в 2004 году усилилась. Наибольший потенциал устойчивого и долговременного роста стоимости и доходности объектов сохраняется в сегменте офисных зданий класса «А».

Динамика ставок арендной платы

В 2004 году продолжился рост ставок арендной платы, связанный с превышением спроса над предложением. По данным Jones Lang LaSalle, на конец 2004 года максимальные ставки арендной платы составили 600–640 долларов США за кв. м в год для помещений класса «А» и 470–490 долларов США за кв. м в год для помещений класса «В». За год максимальные ставки арендной платы для класса «А» увеличились более чем на 10%. По прогнозам аналитиков, в 2005 году в связи с ростом доли пустующих помещений произойдет стабилизация ставок арендной платы.

Динамика максимальных арендных ставок для помещений классов «А» и «В» (долл. США/кв.м/год)



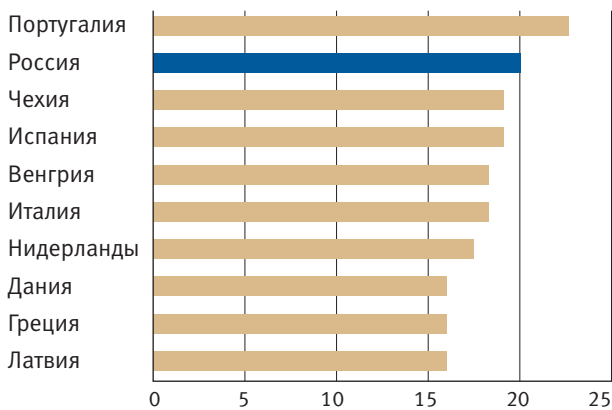
Инвестиционная активность

По мнению аналитиков рынка недвижимости, объем инвестиционных сделок, заключенных в 2004 году в офисном сегменте, составил 94,6 миллионов долларов США. Низкий уровень инвестиционной активности объясняется нехваткой на рынке зданий высокого качества, способных заинтересовать потенциальных инвесторов. В ближайшем будущем ожидается повышение инвестиционной активности, поскольку, в стране наблюдается устойчивый экономический рост. Фактом, свидетельствующим о положительном отношении инвесторов к России,

может служить присвоение России инвестиционного рейтинга ведущими рейтинговыми агентствами (Standard & Poor’s, Moody’s и Fitch).

Ставки капитализации на рынке высококачественных офисных помещений в 2004 году составили 12–14%. В дальнейшем, по мнению аналитиков Jones Lang LaSalle, на фоне рыночной стабилизации, роста максимальных ставок арендной платы и возможности получать «длинные» кредиты ожидается снижение ставок капитализации и увеличение рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости.

Наиболее привлекательные страны для экспансии европейских ритейлеров
(объекты экспансии, %)



Источник: Совет торговых центров Европы/ICSC Europe

Торговая недвижимость

В 2004 году наблюдался высокий темп развития рынка торговых площадей в России. Несмотря на то, что уровень инфляции вырос до 11%, уровень доходов населения увеличился почти на 18%. Повышение личных доходов, упразднение налога с продаж и уменьшение НДС на 2% благотворно отразились на покупательской способности населения и увеличили розничный товарооборот более чем на 12%.

Согласно ежегодному Индексу развития мировой розничной торговли A.T. Kearney (A.T. Kearney Global Retail Development Index) Россия второй год подряд занимает первое место среди стран, наиболее привлекательных для развития розничных сетей.

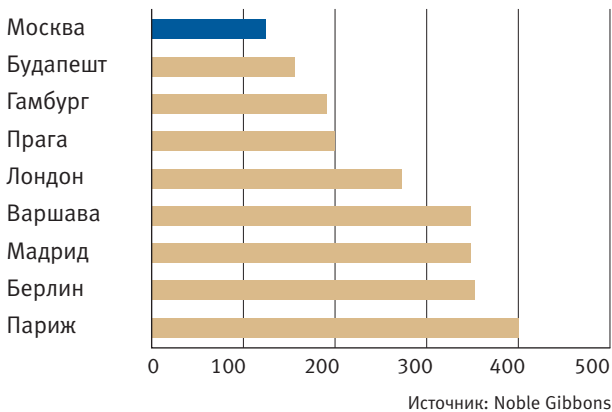
Многие западные инвесторы и крупные ритейлеры включили Россию в свои планы по экспансии.

В 2004 году произошло расширение сегмента универсальных магазинов (department stores). Стокманн, единственный западный оператор до 2004 года, добавил к сети два новых адреса. Турецкий оператор Воупер открыл первый магазин в МЕГА II в Химках. BHS вернулся в Россию после своего ухода в 1998 году и успешно открыл два универсальных магазина. Leroy Merlin, французский гипермаркет строительных и отделочных материалов, открыл первый магазин в Москве и стал вторым западным оператором формата DIY на рынке, присоединившись к немецкому OBI. The Athlete’s Foot, популярный американский обувной бренд, вышел на российский рынок и намерен увеличить количество магазинов в Москве до 10 в 2005 году.

Объем предложения

Превысив ожидавшиеся объемы роста, московский рынок современных торговых центров, согласно оценкам Noble Gibbons, увеличился в 2004 году на 375 тысяч кв. м торговых площадей (GLA). Общий объем предложения составил 2 млн кв. м. Несмотря на достигнутый показатель 125 кв. м торговых площадей на 1000 жителей, Москва все еще не достигла уровня других европейских столиц.

Обеспеченность городов Европы торговыми площадями (кв.м на 1000 жителей)



Спрос на торговые помещения

Спрос на торговые помещения в 2004 году формировался под влиянием следующих факторов:

- опережающего роста реальных доходов населения по сравнению с ростом ВВП;
- сокращения площадей оптово-вещевых и продуктовых рынков.

Как следствие устойчиво растущего спроса, средняя доля свободных площадей в торговых центрах Москвы остается исключительно низкой и составляет менее 2%. Занятость в лучших торговых центрах в 2004 году устойчиво держалась на уровне 98–100%, вынуждая владельцев применять листы ожидания для торговых операторов, желающих открыть магазин.

Ставки аренды

Предложение торговых помещений на основных торговых улицах столицы ограничено, а спрос на них со стороны известных международных марок очень высок. Общий объем предложения торговых площадей на популярных торговых улицах оценивается, по данным Noble Gibbons, всего в 350 тысяч кв. м.

Уровень арендных ставок в 2004 году оставался стабильным, колебания составили не более 2–4%. Базовые арендные ставки на престижных торговых коридорах составляют 2000–5000 долларов США за кв. м в год. Максимальная арендная ставка на рынке, зафиксированная в 2004 году, – 5500 долларов США за кв. м в год (небольшой магазин на Тверской). Хотя в пределах Садового кольца еще можно найти предложения торговых площадей за 800 долларов США за кв. м в год, основное число сделок заключается в пределах 1200–1800 долларов США. Арендные ставки на торговые площади в магазинах, расположенных между Садовым кольцом и МКАД, значительно варьируются (от 400 до 3000 долларов США).

Арендные ставки на популярных торговых улицах (конец 2004 года; долл. США/кв.м/год)

	Средняя арендная ставка	Максимальная арендная ставка
Тверская	4 000	5 500
Кузнецкий мост	1 500	2 179
Новый Арбат	1 400	1 625
Кутузовский проспект	1 100	1 600
Ленинский проспект	1 000	1 600
Садовое кольцо	975	2 000
Никольская	800	1 200
Проспект Мира	800	1 162

Источник: Noble Gibbons

Инвестиционная активность

Максимальная цена продажи, зафиксированная в 2004 году, по данным Nobles Gibbons, – 12 тысяч долларов США за кв. м. Ставки капитализации для отдельных торговых помещений на конец 2004 года составили 13–17% для отдельных магазинов и 18–20% для торговых центров. Самая крупная сделка в истории российского рынка торговой недвижимости произошла в феврале 2004 года, когда Компания Bosco di Ciliegi приобрела у «Перекрестка» контрольный пакет акций (50,25%) ГУМа, известнейшего торгового центра на Красной площади. Сумма сделки оценивается в 100 миллионов долларов США. Bosco di Ciliegi – российская Компания, специализирующаяся

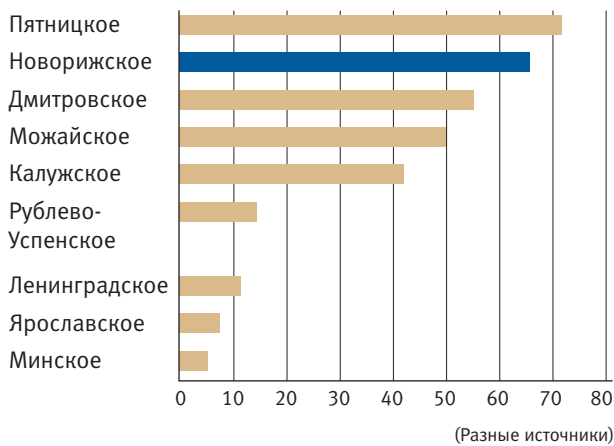
на модных товарах класса «люкс» и представляющая в России ряд известных брендов, таких как Nina Ricci, Alberto Feretti, Kenzo и Marina Rinaldi.

Рынок торговых помещений столицы можно оценить как рынок с большим потенциалом развития и минимальным риском. Конкуренция на данном рынке будет усиливаться, что приведет к улучшению качества оборудования и управления торговыми объектами и постепенному снижению арендной платы.

В ближайшие два года ожидаются существенные изменения. Сейчас инвестиции в торговую недвижимость преимущественно осуществляют девелоперы, при этом, рынок ждет прихода институциональных и частных инвесторов.

Оценка удовлетворения спроса на коттеджи по различным шоссе

(превышение спроса на предложением, %)



КОТТЕДЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Прошедший 2004 год риэлторы назвали годом Подмосковья. На рынок загородной недвижимости в качестве инвесторов пришли крупные банки и финансовые структуры. В течение года на продажу было выставлено от 225 до 250 коттеджных поселков (информация в разных источниках различна). По сравнению с 2003 годом объем рынка, по мнению специалистов ipn.ru, вырос на 19% и составил 7,1 миллиардов долларов США.

Спрос

Спрос на загородную недвижимость все еще не удовлетворен. И спрос, и предложение на рынке коттеджных поселков растут постоянно. Причем спрос не только велик по объему, но и очень интенсивен: 90% коттеджей в подмосковных поселках продается уже на этапе строительства.

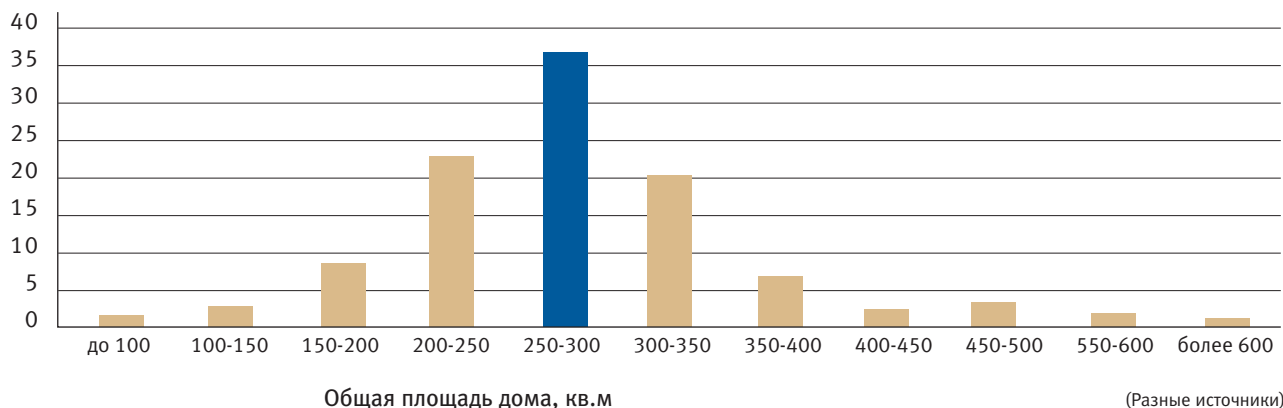
Аналитики компании «Домострой» считают, что на рынке загородной недвижимости сейчас идет третья волна строительства. Первой была свойственна хаотичная застройка. Вторая прошла под знаком строительства поселков с типовыми домами без единой архитектурной идеи, без охраны и т.п. Теперь на рынке стали появляться поселки с продуманной концепцией. Наиболее заметными и интересными проектами предыдущего года риэлтеры назвали, например, «Павлово», «Бенилюкс», Exro Park, «Третья Охота», «Шервуд», «Горки XXII», «Сареево», Forest Lake, «Бельгийская деревня», «Лукоморье», «Усово», «Старо-дачное», «Десна».

Покупатели все чаще отдают предпочтение коттеджным поселкам, которые застраиваются организованно. За последние три года спрос на первичном рынке загородного жилья вырос более чем на 50–60%, а на вторичном – всего на 15%.

Растет интерес к участкам большей площади, а средний показатель площади домов уменьшается: если раньше он находился на уровне 350–400 кв. м, то теперь самыми популярными являются домовладения площадью от 250 до 350 кв. м. При этом дома должны быть построены в охраняемом поселке, где можно жить в кругу людей определенного статуса и обеспечить достойный уровень сервиса и досуга.

По данным различных экспертов, важнейшими факторами, определяющими выбор покупателей в пользу того или иного коттеджного поселка, являются чистота прав собственности на земельные участки и чистота совершения операций купли-продажи земельных участков и коттеджей в строящихся поселках. Кроме того, потенциальный покупатель большое значение придает его техническому оснащению. Его интересует наличие магистрального газа (77% покупателей), централизованной канализации (56%), автономной системы отопления (54%), централизованного водоснабжения (51%) и охранной сигнализации (48%). Изменилось отношение и к качеству земельного участка: все больше покупателей готовы платить за живописный вид, естественное озеленение, близость к водоему.

Спрос на коттеджи в зависимости от площади дома (% в общем объеме спроса)



Предложение

Последние два-три года можно назвать периодом коттеджного строительства. В течение трех лет предложение по всем категориям загородной недвижимости, по данным компании Vesco Realty, росло со скоростью 15–20%. До 70% всех новостроек, по данным ipn.ru, сконцентрировано в западном и северо-западном направлениях, за исключением Ленинградского шоссе, на котором в силу ряда причин (в том числе затрудненной транспортной доступности) пока очень низкое предложение.

Устойчивый рост предложения в последние годы, по мнению специалистов Vesco Realty, является фактором риска на рынке загородных участков и домов, который может привести к перегреву некоторых его сегментов, вызван-

ному, с одной стороны, избытком однотипных предложений на конкретных направлениях, а с другой – потерей интереса покупателей к большому числу предложений, не имеющих явных конкурентных преимуществ.

Цены на землю

Высокий спрос на загородное жилье сопровождается стремительным ростом цен на землю. В среднем подмосковная земля за минувший год подорожала на 35%, а за последние 2,5–3 года – вдвое. Специалисты связывают высокие цены на землю с увеличением потребительского спроса на загородное жилье и резким повышением нормативной стоимости земли.

Усиливается и дифференциация цен, поскольку коттеджи в экологически благоприятных местах, интересных с точки зрения качества и развития инфраструктуры отдыха, пользуются все большей популярностью. Например, по данным Vesco Realty, к концу августа цены на коттеджи вблизи водохранилищ стали выше аналогов на «простой земле» на 30–40%.

В 2003–2004 годы быстро росли цены на землю на Новорижском шоссе, по различным источникам – от 25% до 30% в год. На 40–50% выросли цены на земельные участки по Калужскому, Киевскому, Дмитровскому, Ярославскому, Осташковскому и Пятницкому шоссе. Ускоренный рост цен по этим направлениям возник сравнительно недавно, и начальный их уровень был гораздо ниже, чем на участки по Новорижскому шоссе. Оживление также отмечается вдоль Каширского и Симферопольского шоссе, где цены на землю выросли на 15–30%. Инвестиции в загородную подмосковную недвижимость в 2003–2004 годах принесли наибольшую доходность на рынке недвижимости в России – до 40–60% годовых в валюте. По мнению экспертов, предложение еще не скоро удовлетворит спрос, поэтому жилье в Подмосковье останется выгодной инвестицией. Риэлторы отмечают увеличивающееся количество сделок с загородной недвижимостью в целях финансовых инвестиций – вложения на раннем этапе строительства поселка могут принести инвестору до 60% прибыли.

Гостиницы

Почти все сегменты московского гостиничного рынка в 2004 году испытывали значительную нехватку номеров из-за существующей в течение последних лет диспропорции между спросом и предложением. Спрос на гостиничные услуги устойчиво рос и, согласно прогнозам аналитиков, будет расти в результате развивающегося бизнеса и туризма, в то время как предложение гостиничных номеров сокращалось из-за прекращения деятельности ряда устаревших гостиниц.

Согласно официальной статистике, в 2001 году Москву посетило приблизительно 10,5 миллионов туристов. Средняя продолжительность визита составила 3 дня, что позволило загрузить весь гостиничный комплекс столицы на 32 миллиона ночей. Прослеживается положительная тенденция посещения столицы иностранными туристами и бизнесменами: если в 2001 году Москву посетило всего 1,7 миллионов человек, то в 2003 году их количество составило уже 2,49 миллионов. По данным Jones Lang LaSalle, число иностранных туристов по сравнению с 1999 годом увеличилось на 68%, а к 2010 году город планирует ежегодно привлекать до 5 миллионов туристов из стран ближнего и дальнего зарубежья.

Для размещения гостей московский гостиничный комплекс предлагает около 20 тысяч номеров, расположенных в разных частях города, как в старых советских гостиницах, таких как «Россия» и «Украина», так и в современных гостиницах международных гостиничных сетей (Baltshug Kempinski, Marriott, Novotel). Несмотря на то, что в Москве представлено достаточное число крупных международных операторов отелей, предложение качественных номеров, соответствующих международным стандартам, ограничено, – на сегодняшний день их доля составляет приблизительно четверть всех предлагаемых номеров.

Вследствие превышения спроса над предложением, во втором квартале 2004 года, по данным компании Colliers International, показатели спроса в отелях класса «люкс» выросли на 17% по сравнению с тем же периодом 2003 года. Уровень средней цены за номер увеличился на 9%. Гостиницы Marriott Royal Aurora Hotel, Baltshug Kempinski, Ararat Park Hyatt Hotel и «Националь» достигли среднего уровня загрузки 80%. Пик загрузки номерного фонда в этих гостиницах пришелся на июнь и достиг 90%. Двадцать лучших московских отелей увеличили продажи номерного фонда на 13%. Во II квартале 2004 года среднесуточная цена за номер выросла на 13%. Наиболее значительное увеличение цены за номер наблюдалось в сегменте гостиниц первого класса.

По данным Colliers International, в первой половине 2004 года совокупная средняя загрузка номерного фонда московских отелей достигла 70%, показатель средней суточной цены за номер – 176 долларов США. Гостиницы класса «люкс» в первые шесть месяцев своей работы достигли 75% загрузки номерного фонда с показателем среднесуточной цены за номер – 275 долларов США. Гостиницы первого класса отстают от гостиниц класса «люкс» на 6% по показателям средней загрузки номерного фонда и продолжают демонстрировать разницу с люкс-отелями в 100 долларов США по показателям средней цены за номер в сутки.

В 2005 году на ожидается выход на рынок нового Swissotel (235 номеров) в офисном центре Riverside Towers, а также двух отелей Holiday Inn.

ТЕНДЕНЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ (САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, САМАРА, СОЧИ)

В региональных центрах продолжается рост цен на жилье, обобщающий показатель скорости которого – 2% в месяц. Этот процесс сопровождается удорожанием земельных участков и строительных материалов. Например, стоимость отдельных участков земли близ Сочи, в районе Красной Поляны, в 2004 году уже достигла 15 тысяч долларов США за сотку.

Санкт-Петербург

В 2003–2004 годах произошло оживление рынка недвижимости Санкт-Петербурга, в частности таких его сегментов, как высококачественное элитное жилье и жилье повышенной комфортности, офисные и торговые здания. Существующий объем спроса на качественное жилье составляет около 200 тысяч кв. м в год, однако учитывая ожидания, связанные с ростом интереса к элитному жилью и жилью повышенной комфортности, в последующие годы прогнозируется постепенное увеличение спроса до 250 тысяч кв. м в год.

Динамично развивается рынок торговой недвижимости. Рост спроса на аренду торговых помещений в Санкт-Петербурге в 2004 году составил 33%, на покупку – 48%. По данным аналитического портала «Issledovanie.ru», только за последний год в северной столице было выведено около 500 тыс. кв. м торговых площадей, что не уступает аналогичному московскому показателю. По прогнозам аналитиков, в 2005 году количество вводимых в строй торговых площадей увеличится на 60–70%. Это связано с увеличением спроса, особенно на торговые объекты площадью от 500 до 4000 кв. м, вследствие прихода в Санкт-Петербург крупных московских и международных ритейлеров. В Санкт-Петербурге имеется большое количество земельных участков, пригодных для строительства элитного жилья и торговых центров, цены на которые ниже московских. При существующей в настоящее время цене на элитную жилую недвижимость (свыше 3000 долларов США за кв. м) и торговую недвижимость (1400–1700 долларов США за кв. м), а также возможности снизить затраты на возведение жилых и коммерческих зданий за счет использования при строительстве более дешевых местных факторов производства, доходность инвестирования может быть достаточно высокой.

Самара

В 2004 году Самара по своим социально-экономическим показателям вырвалась в лидеры среди российских регионов, соответственно, и цены на жилье здесь в последние два года росли со скоростью, сопоставимой с ростом цен в Москве. Самара сейчас занимает 3-е место в России по товарообороту, а по покупательной способности населения уступает только Москве. В 2004 году на рынок вышло рекордное за последние 10 лет количество жилых новостроек и офисных зданий. В 2005 году в городе началась реализация масштабного проекта под названием «Город Мира». Общая площадь делового офисного центра составит 300 тысяч кв. м.

Розничным рынком региона заинтересовались российские и иностранные ритейлеры: в конце прошлого года здесь открыли магазины Metro Cash & Carry, «Рамэнка» и «Пятерочка». Оборот розничной торговли в городе за 2004 год вырос более чем на 7%, а объем платных услуг населению – на 6%. В прошедшем году в результате массового прихода в город внешних инвесторов отмечен рекордный за весь предыдущий период рост цен на земельные участки, – стоимость одной сотки земли в обычных районах и ближайших пригородах Самары приблизилась к стоимости земли в пригородах столицы. Цены выше 2 000 долларов США за одну сотку уже не редкость, а рыночные реалии, при этом в центре города сотка земли стоит не менее 10 000 долларов США. Качественные изменения произошли и на рынке загородной недвижимости. Впервые после длительного периода неорганизованного коттеджного строительства появилось первое предложение в сегменте организованных коттеджных поселков.

Сочи

Рост цен на недвижимость в Сочи за 2003 год, по официальным данным, составил: 25% на элитную недвижимость и недвижимость бизнес-класса, 30% – на недвижимость экономкласса и коммерческую недвижимость, однако по более смелым подсчетам он был еще выше – 40% и 50% соответственно. За 5 месяцев 2004 года, по данным, полученным в сочинском НПЦ «Экостар», рост цен на квартиры составил 30%, а в новостройках – 30-50%. На сегодняшний день спрос превышает предложение примерно на 40%. В следующем году также прогнозируется высокий рост цен на жилье в Сочи – 15–20%. Активность продаж на сочинском рынке недвижимости очень высока, в ситуации повышенного ценового ожидания практически все квартиры в новостройках города раскупаются еще на этапе строительства и практически сразу после его окончания выставляются на продажу по значительно более высокой цене. Самые дорогие квартиры в новостройках рядом с морем по окончании строительства уже продаются по цене, превышающей 3 000 долларов США за кв. м.

Таким образом, рынок недвижимости Сочи можно охарактеризовать как молодой и при этом быстро растущий, обладающий чрезвычайно высоким потенциалом развития. Конкуренция на рынке пока невелика, но ожидается ее усиление вследствие прихода внешних инвесторов и возрастания деловой активности.



Факторы риска

Деятельность ОАО «Открытые инвестиции» связана с рисками, которые могут существенно повлиять на операционную деятельность, продажи, прибыль, активы и ликвидность Компании и должны рассматриваться в контексте со всеми оценками и прогнозами, представленными в данном годовом отчете. Кроме того, некоторые риски, которые в настоящий момент не считаются материально существенными, могут стать таковыми в будущем.

Рыночный риск – риск падения цен на земельные участки и объекты недвижимости, которыми владеет Компания, снижение рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых компанией по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры. В целях минимизации рыночного риска Компания стремится диверсифицировать свой инвестиционный портфель, а также в тех случаях, когда такое возможно, использовать договора, фиксирующие условия получения доходов/понесения расходов на длительный срок.

Правовой риск – риск, обусловленный изменением существующего законодательства и нормативных процедур, появлением дополнительных требований властей, односторонним изменением условий контрактов, расчетов и платежей, введением ограничений на сделки с недвижимостью и перевод денежных средств. В целях минимизации правовых рисков Компания проводит предварительную правовую экспертизу всех аспектов и этапов реализации проектов, а также стремится в тех случаях, когда такое возможно, закладывать механизмы управления правовыми рисками в контракты и договора, заключаемые в рамках реализации проектов.

Операционный риск – риск возникновения убытков, потери Компанией инвестиций в результате ошибок или неверного осуществления своих каждодневных операций. В целях снижения операционного риска в Компании введены процедуры принятия решений и осуществления контроля, включающие: подготовку бюджетов капитальных и эксплуатационных расходов; процедуры по выбору подрядчиков, удовлетворяющих соответствующим требо-

ваниям; процедуры разработки проектов строительства, системы контроля за движением денежных средств, а также процедуры подготовки периодической отчетности. Помимо этого Компания создала Инвестиционный комитет, отвечающий за принятие решений об инвестициях, и Бюджетный комитет, осуществляющий контроль за процессом составления и исполнения бюджетов капиталовложений и операционных расходов Компании, зависящих компаний и отдельных проектов.

Кредитный риск – риск неисполнения контрагентами обязательств перед Компанией и, вследствие этого, возникновения финансового убытка. Компания стремится эффективно управлять уровнем своего кредитного риска за счет определения максимальной суммы риска в отношении одного контрагента/клиента или группы клиентов. До заключения крупных сделок Компания проводит прединвестиционный анализ, включающий проверку финансового состояния и кредитоспособности контрагента, его опыт деятельности, профессиональную компетенцию и репутацию. Компания также получает экспертное заключение внутреннего специалиста или независимого консультанта по вопросам действительности и законности договоров и других важных документов, оформляемых в связи с планируемой операцией. Общая сумма кредитного риска по отношению к конкретному контрагенту/клиенту или группе клиентов устанавливается и впоследствии контролируется Компанией.

Основными контрагентами/клиентами Компании являются подрядчики, покупатели/продавцы объектов права собственности, арендаторы и банки. Компания выработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска по каждой группе клиентов.

• **Подрядчики.** Установленная процедура выбора поставщика услуг включает проведение полного анализа всех предложений, проводимого, при необходимости, при содействии консультантов. Квалификация подрядчиков анализируется исходя из их опыта реализации аналогичных проектов и их финансового положения. Кроме того, Компания стремится использовать допол-

нительные инструменты снижения кредитного риска, включая гарантийные депозиты, банковские гарантии, привлечение профессиональных консультантов, обеспечивающих контроль качества и технический надзор.

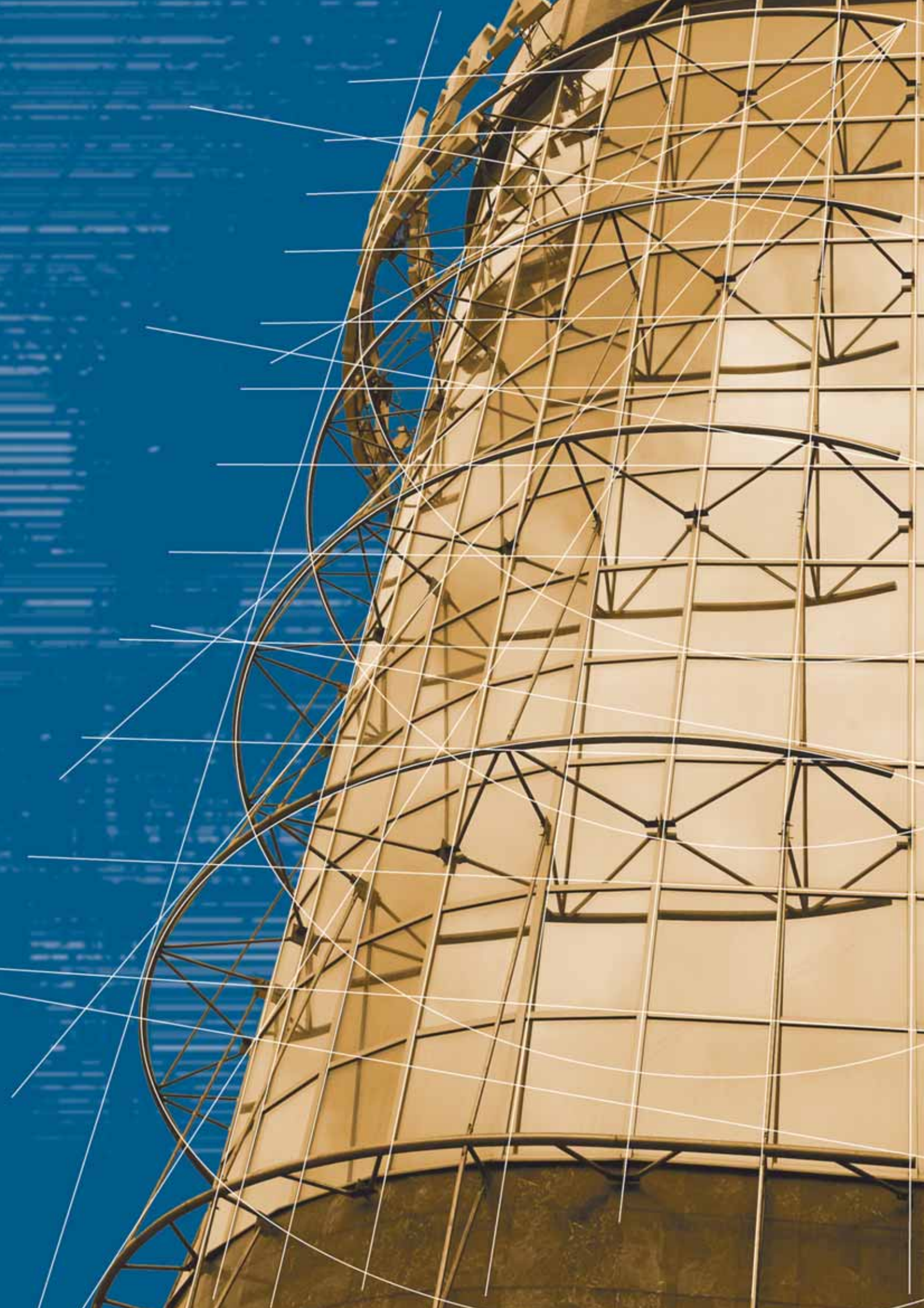
- **Покупатели/продавцы собственности.** Компания стремится обеспечивать предоставление контрагентами финансовых гарантий платежеспособности (в виде банковских гарантий, аккредитивов или аналогичных финансовых инструментов) или осуществление контрагентом полной предоплаты.
- **Арендаторы.** Компания проводит анализ финансового состояния арендаторов. Компания также стремится включать в договоры с арендаторами положения о гарантийных депозитах, размер которых равен арендным платежам за период до 6 месяцев, что обеспечивает покрытие расходов и получение запланированной прибыли при ремаркетинге объектов недвижимости.
- **Банки и финансовые учреждения.** Компания проводит процедуру анализа финансового состояния банков и финансовых учреждений, предоставляющих свои услуги для подтверждения их кредитоспособности. Компания определяет максимальный совокупный размер кредитного риска в отношении банков и финансовых учреждений, который анализируется на регулярной основе. Компания имеет счета в нескольких банках для обеспечения гибкости при реализации своей политики управления рисками.

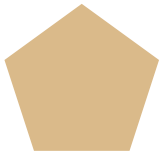
Девелоперский риск – риск, связанный с получением убытков и/или потерей своих инвестиций в результате роста стоимости проектирования и строительства, их низкого качества, срыва сроков их завершения, срыва сроков поставок строительных материалов, оборудования, инженерных систем, их низкого качества, роста их себестоимости, неисполнения существенных обязательств подрядчиками, несвоевременного получения или невозможности получения существенных лицензий, разрешений, согласований или иных документов от органов государственной власти или иных учреждений, наделенных регулирующими, разрешительными или запретительными полномочиями, снижения ставок аренды или иных доходов, а также роста расходов к моменту ввода строящегося объекта в эксплуатацию, возникновения затруднений вплоть до невозможности сдачи объекта

в аренду или его продажи в запланированные сроки и по запланированной цене, а также прочие риски, связанные с частичной или полной утратой объекта в результате обрушений, пожаров, стихийных бедствий или иных событий, возникновения претензий и судебных исков к Компании со стороны третьих лиц в связи с ее девелоперской деятельностью. Компания стремится минимизировать девелоперские риски путем работы с надежными подрядчиками и контрагентами, включением соответствующих требований в контракты, постоянным осуществлением технического надзора и управления строительством как собственными силами, так и с привлечением внешних советников, соблюдения действующего законодательства и обычаев делового оборота.

Валютный риск – риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют. Изменение курсов обмена валют может также привести к возникновению существенного чистого убытка у Компании в следующих случаях: (а) валюта, в которой деноминированы контракты, связанные с получением Компанией доходов, девальвируется относительно валюты, в которой деноминированы контракты, связанные с понесением Компанией расходов; и (б) если валюта, в которых деноминированы активы Компании, девальвируется относительно валюты, в которой деноминированы обязательства Компании как должника. Компания по мере возможности стремится минимизировать любую диспропорцию между денежными единицами (валютами), в которых деноминированы ее основные статьи доходов и расходов, активов и обязательств.

Процентный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок, что ведет к уменьшению или увеличению стоимости финансовых инструментов. Все долговые инструменты Компании, находящиеся в обращении, имеют фиксированную ставку. Менеджмент Компании планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.





Обзор результатов деятельности и корпоративное развитие за 2004 год

БИЗНЕС-ЦЕНТР «МЕЙЕРХОЛЬД»

Бизнес-центр «Мейерхольд» – успешно работающий актив. Центр представляет собой 8-этажное офисное здание класса «А», являющееся частью комплекса смешанного назначения, который включает офисные помещения, гостиницу Novotel Moscow Centre и театр им. Всеволода Мейерхольда. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости к центру Москвы на Новослободской улице.

Строительство офисного центра, профинансированное группой «Интреррос», было начато в 1997 году и окончено в декабре 2000 года. Права собственности на объект перешли к ОАО «Открытые инвестиции» в декабре 2002 года. Земельный участок используется на правах аренды сроком на 10 лет до 2012 года. Помимо офисных площадей в бизнес-центр «Мейерхольд» входят торговые площади.

Характеристика площадей (кв.м)

Площадь офисных помещений	5 239
Общественные зоны (включаются в арендуемые площади)	1 731
Площадь торговых помещений	406
	<hr/>
Паркинг	498
Площади, сдаваемые в аренду, всего	7 874
Технические площади (не сдаваемые в аренду)	3 376
Общая площадь здания	11 250

Основные характеристики:

- Удобное местоположение – бизнес-центр «Мейерхольд» расположен между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом.
- Транспортная доступность – хорошая доступность личным и общественным автотранспортом, метро (выход со станции «Менделеевская» непосредственно к бизнес-центру).
- Высокая заполняемость – в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию заполняемость здания арендаторами достигла 70-80%. Средняя заполняемость в

2002–2004 годах составляла более 95%, заполняемость по состоянию на 15 февраля 2005 года – 100%.

- Первоклассные иностранные и российские арендаторы – в числе арендаторов: Sonic Duo, SonyEricsson, Societe Generale, Adecco, Русьфинанс и другие.
- Базовые ставки аренды соответствуют ставкам аренды офисов класса «А»:
 - офисы – 458–610 долларов США за кв. м в год;
 - торговые площади – 1230–1264 долларов США за кв. м в год;
 - эксплуатационные расходы – 95 долларов США за кв. м в год;
 - паркинг – 295 долларов США в месяц за машиноместо.

По данным консолидированной финансовой отчетности Компании, составленной в соответствии с МСФО, выручка в 2004 году составила 3,2 миллионов долларов США (без учета НДС и возмещения арендаторами части эксплуатационных расходов).

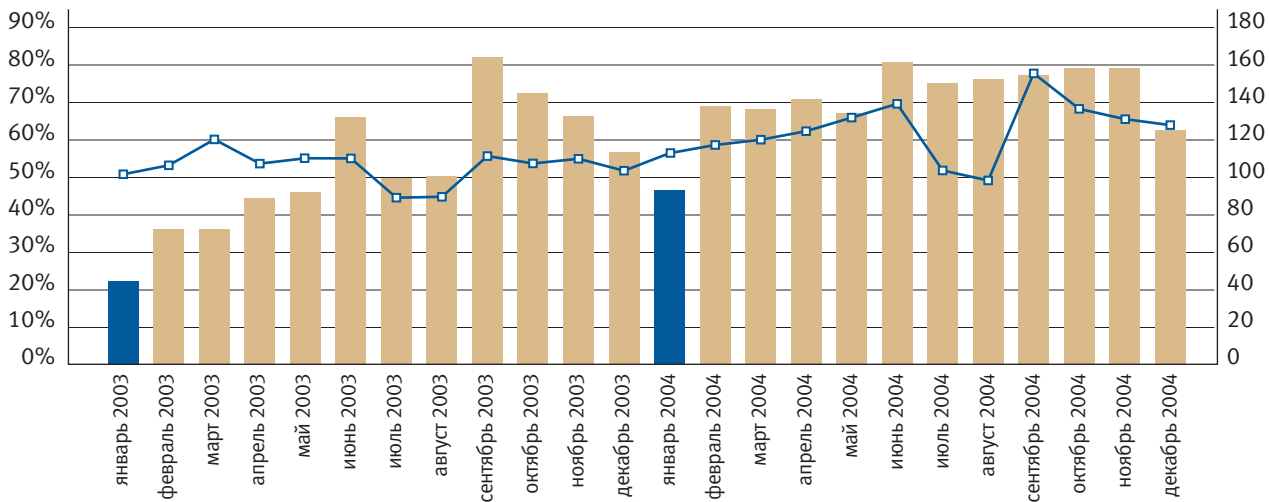
ГОСТИНИЦА NOVOTEL MOSCOW CENTRE

Гостиница Novotel Moscow Centre – отель категории «три звезды». Управляется группой ACCOR под торговой маркой «Novotel». Отель располагается по адресу: ул. Новослободская, д. 23. Гостиница была открыта в сентябре 2002 года. Строительство Novotel Moscow Centre было профинансировано группой «Интреррос». Сравнимые гостиницы по стандартам качества обслуживания: Katerina, Renaissance, Sheraton Palace, Aerostar, Radisson и Marriott Tverskaya.

Основные характеристики отеля:

- 254 номера, 4 конференц-зала, ресторан, 2 бара, фитнес-центр;
- находится рядом с бизнес-центром «Мейерхольд» и имеет удобное транспортное расположение;
- обслуживает преимущественно туристов бизнес-класса;
- примерно 80% посетителей – иностранные граждане;
- выручка в 2004 году составила 14 миллионов долларов США.

Заполняемость(%) и средняя цена номера(долларов США)



В настоящее время Компании принадлежит 100% акций гостиницы. ОАО «Гостиница «Новослободская» планирует увеличить свой уставной капитал и впоследствии разместить новые акции в обмен на 20% площадей гостиницы Novotel Moscow Centre, принадлежащих Правительству Москвы, в результате чего Правительству Москвы будет принадлежать часть акций ОАО «Гостиница «Новослободская».

■ — заполняемость
 —□— средняя стоимость номера

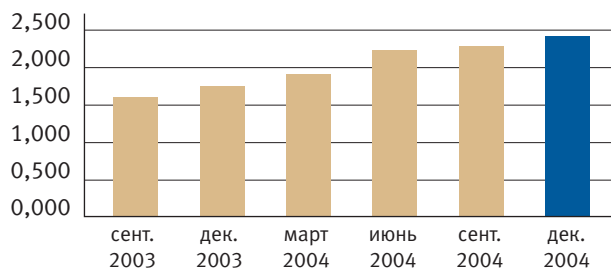
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ПАВЛОВО»

Поселок класса «De Luxe» расположен в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе на участке общей площадью около 70 га. Участок был приобретен в августе 2003 года за 31,3 миллионов долларов США.

Основные характеристики поселка:

- свыше 200 односемейных жилых домов площадью 400–700 кв. м, выполненных в классическом архитектурном стиле с мягкой кровлей и фасадом, декорированным искусственным камнем или покрытым штукатуркой;
- площадь земельных участков – от 0,2 до 0,7 га.
- предлагается свыше 40 стандартных проектов домов, возможно строительство по индивидуальным проектам в соответствии с единым архитектурным стилем;
- срок строительства дома в состоянии «shell and core» составляет 10–12 месяцев;
- ожидаемое окончание строительства поселка – III квартал 2006 года;
- поселок обеспечен всей необходимой инфраструктурой;
- генеральный подрядчик: Southbrook.

Динамика средней цены на коттеджи 400 кв.м в поселке «Павлово» (долл. США за 1 кв.м)



Продажа участков началась в сентябре 2003 года. По состоянию на 31 декабря 2004 года заключено инвестиционных контрактов на 124 участка на общую сумму, превышающую 111 миллионов долларов США. Кроме первоначального инвестирования в землю и земельные улучшения, Компания полностью финансирует строительство за счет поступлений денежных средств от покупателей.

Реализация коттеджей в поселке «Павлово»

	31 декабря 2004 г.	31 декабря 2003 г.
Число участков, по которым заключены инвестиционные контракты на строительство коттеджей	58% (124 участка из 214)	22% (47 участков из 214)
Общая стоимость заключенных инвестиционных контрактов на строительство коттеджей	111,9 млн. долларов США	37,6 млн. долларов США
Денежные средства, полученные по инвестиционным контрактам на строительство коттеджей	67,0 млн. долларов США	15,8 млн. долларов США

БИЗНЕС-ЦЕНТР

НА ПРОСПЕКТЕ ИМЕНИ АКАДЕМИКА САХАРОВА

Строительство многофункционального офисного центра класса «А», отвечающего требованиям международных и лучших российских арендаторов и собственников. Земельный участок под строительство расположен в Центральном административном округе г. Москвы по адресу: проспект академика Сахарова, владение 30.

Офисный комплекс будет включать коммерческую часть, состоящую из двух офисных зданий, предназначенных для сдачи в аренду (около 50 тысяч кв. м общей площади), нового 27-этажного офисного здания (около 34 тысяч кв. м общей площади) и подземной автостоянки на более чем 1 000 машиномест.

Мобилизация строительной площадки началась в сентябре 2004 года, ожидаемое окончание строительства – II квартал 2008 года.

Основные характеристики будущего проекта:

- удобное местоположение: легкий доступ, прекрасная визуализация здания, привлекательный развитый сегмент рынка;
- архитекторы: архитектурное бюро Воронцова и ММА + Fitzroy Robinson (Великобритания);

- генеральный подрядчик: Southbrook. Суб-подрядчиком на строительство подземной части выступает французская фирма Soletanche. Для коммерческих зданий подрядчик будет выбран дополнительно;
- управление строительными работами по коммерческим зданиям – Savant International (Великобритания);
- проектирование конструктивных элементов – Waterman (Великобритания);
- энергоснабжение и инженерная инфраструктура – I.d.a. International (Великобритания);
- общая ориентировочная стоимость проекта, включая стоимость приобретения прав на земельный участок, составит около 188 миллионов долларов США.

В конце 2004 года Компания приобрела права на землю и другие имущественные права по проекту.

Ожидается, что чистая арендуемая площадь коммерческих зданий в размере свыше 44 тысяч кв. м будет сдана в аренду по ставке 540–600 долларов США в год за кв.м без учета НДС и операционных расходов. Парковочные места предполагается сдавать по 250–300 долларов США в месяц, не включая НДС.

Торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина»

Центр будет расположен в Северо-восточном административном округе на пересечении Суцевского Вала и Шереметьевской улицы по адресу: ул. Шереметьевская, владение 8. Фонд им. А.И. Райкина выступает в качестве со-инвестора, взнос которого состоит из прав на реализацию инвестиционного проекта. 2 августа 2004 года Собрание акционеров ОАО «Открытые инвестиции» одобрило заключение договора с Генеральным подрядчиком Prumyslove stavitelstvi Brno JSC (Чехия) и 12 августа 2004 года подписало с ним договор генерального подряда.

Основные характеристики будущего проекта:

- Общая площадь комплекса – более 77 тысяч кв. м.
- Комплекс будет состоять из двух зданий: в одном расположится коммерческая часть и театральная гостиница, в другом – театральная школа-студия.
- Коммерческая часть комплекса площадью более 67 тысяч кв. м будет включать торговые галереи, рестораны, фудкорт, офисные помещения, супермаркет и двухуровневый подземный паркинг на 720 машиномест.
- В театральную часть, которая займет более 10 тысяч кв. м, войдут: открытый театр, театральная школа-студия и театральная гостиница.

Непосредственно перед Центром планируется строительство станции метро «Марьяна Роща», что облегчит доступность комплекса для посетителей, не пользующихся личным автотранспортом.

Будущие проекты

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Проект «Павлово-2» планируется как продолжение проекта «Павлово». Предлагаемые для реализации проекта «Павлово-2» земельные участки расположены на расстоянии 14 км от МКАД по Новорижскому направлению в 4 км от магистрали. Участки располагаются напротив объектов социальной инфраструктуры строящегося в настоящее время коттеджного поселка «Павлово». На начальном этапе планируется, что поселок займет территорию около 41 га, но впоследствии возможно ее увеличение, с учетом которого поселок может состоять из более чем 150 коттеджей площадью 300–400 кв. м, расположенных на участках размером от 20 до 30 соток.

Бизнес-центр во 2-м Силикатном проезде (Москва)

Проект строительства высококачественного офисного комплекса надземной площадью 60 тысяч кв. м класса «А» в Северо-западном административном округе по адресу: 2-й Силикатный проезд, д. 34. Площадка расположена за пределами Садового кольца, рядом с Третьим транспортным кольцом Москвы и Московской окружной железной дорогой и составляет 1,12 га. В настоящее время на площадке располагается офисно-складской комплекс.

Ближайшая станция метро – «Полежаевская»; до метро – 10 минут общественным транспортом.

После окончания строительства участка Краснопресненского проспекта, который соединит Магистральные улицы с улицей Мневники и проспектом Маршала Жукова, площадка приобретет очень удобное местоположение – в первой линии домов в непосредственной близости от съезда с эстакад транзита и развязки в районе Силикатных улиц. В 10-минутной транспортной доступности от бизнес-центра будут находиться Кутузовский проспект, Ленинградское шоссе, Третье транспортное кольцо, Сити, Белый Дом и Мэрия Москвы.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Планируется приобретение земель для строительства и поэтапной реализации коттеджного поселка на юго-западном направлении от Москвы вблизи деревни Мартемьяново.

Поселок будет расположен в живописном стародачном месте, в котором достаточно хорошо развита инфраструктура семейного отдыха.

Земельный участок под строительство коттеджного поселка расположен в Наро-Фоминском районе Московской области на расстоянии 27 км от МКАД по Киевскому шоссе. Направление отличается очень хорошей транспортной доступностью как на личном, так и общественном транспорте. Общая площадь участка, предназначенного для строительства коттеджного поселка, – свыше 200 га. Концепция поселка заключается в строительстве средних по площади индивидуальных домов (90% коттеджей составляют дома от 250 до 400 кв. м на земельных участках площадью от 20 до 30 соток). Планируется строительство и более «просторных» коттеджей (10% домов площадью до 600 кв. м разместятся на участках до 50 соток). Прогнозируемый срок реализации проекта – 5 лет.

Коттеджный поселок класса «премиум» (Самара)

Целью проекта является выход ОАО «Открытые инвестиции» на новый региональный рынок Самары и получение прибыли в привлекательном сегменте – строительстве и реализации организованных коттеджных поселков класса «премиум».

Строительство коттеджного поселка предполагается в Красноглинском районе Самары.

Земельный участок площадью свыше 18 га находится в одном из самых живописных мест на берегу реки Волга. Поселок будет состоять из 80–90 жилых домов площадью 300 кв. м на участках 15 соток, выполненных с учетом единого архитектурного плана.

Предполагаемый общий срок реализации проекта ориентировочно составит 3 года.

Жилищно-гостинично-рекреационный комплекс повышенной комфортности (Сочи)

В состав комплекса будут входить 7-этажный «Апартамент Хаус» и два элитных высокоэтажных жилых дома с обширной инфраструктурой, летними кафе на берегу Черного моря и собственной пляжной полосой.

В ходе реализации проекта будет построено свыше 66 тысяч кв. м новых площадей, реконструировано 3 тысячи кв. м площадей, занятых в настоящее время павильонами, и обустроено 130 м пляжной полосы.

Общий срок осуществления проекта до момента выхода путем реализации квартир, машиномест и коммерческих площадей в строящихся домах может составить от 4 до 5 лет.

Коттеджный поселок «Пестово»

Строительство коттеджного поселка «Пестово» планируется на берегу Пестовского водохранилища в 26 км от Москвы по Дмитровскому шоссе.

Расположенный на «большой воде», данный поселок будет востребован любителями водных видов спорта и развлечений (яхт, гидроциклов и т.д.).

Концепция поселка заключается в строительстве индивидуальных домов (площадью от 250 до 350 кв. м). В качестве необходимой инфраструктуры планируется создание подъездных автомобильных дорог к каждому коттеджу. Также предполагается строительство кафе, лодочной пристани, собственной пляжной полосы.

Начало реализации проекта – 2005 год.

Санкт-Петербург

В октябре 2004 года учреждена дочерняя Компания ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург» для поиска и реализации новых инвестиционных возможностей на перспективном рынке северной столицы.



Уставный капитал и рынок акций Компании

По состоянию на 31.12.2004 года уставный капитал ОАО «Открытые инвестиции» составляли 3 590 тысяч оплаченных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1000 рублей.

В 2004 году ОАО «Открытые инвестиции» прошли процедуру листинга на площадке фондовой биржи РТС (котирующий лист «Б»), где акции ОАО «Открытые инвестиции» торгуются в настоящий момент с присвоенным торговым кодом OIVS.

В 2004 году ОАО «Открытые инвестиции» провело, разместило и зарегистрировало дополнительный выпуск акций по закрытой подписке в размере 1,8 миллионов обыкновенных акций Компании номинальной стоимостью 1000 рублей каждая акция. Отчет об итогах дополнительного выпуска акций ОАО «Открытые инвестиции»

был зарегистрирован ФСФР России 20 января 2005 года. В сентябре 2004 года Компания подписала депозитарное соглашение (согласно положению S) с The Bank of New York, в соответствии с которыми The Bank of New York выступил депозитарием глобальных депозитарных расписок (GDR) на акции ОАО «Открытые инвестиции». Кастодиальные услуги по сделкам с GDR оказывает депозитарий ING Bank (Eurasia) ZAO. GDR на акции ОАО «Открытые инвестиции» торгуются на неамериканских внебиржевых рынках. Конвертация акций Компании в GDR осуществляется в соотношении 1:8. В ноябре 2004 года 1 383 358 шт. существующих акций были предложены по цене 49,75 долларов США широкому кругу инвесторов на общую сумму 68,8 миллионов долларов США. Количество акций в свободном обращении составляет 38,5%.

Информация для акционеров

Годовое собрание

Общее годовое собрание акционеров ОАО «Открытые инвестиции» назначается Советом директоров Компании и планируется к проведению в конце июня 2005 года.

Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «Открытые инвестиции» является Закрытое акционерное общество «Национальная регистрационная компания» (ЗАО «НРК»).

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора:

ЗАО «Национальная регистрационная компания»
(ЗАО «НРК»)

Место нахождения регистратора:

121357, Москва, ул. Вересаева, д. 6
тел.: (095) 440-63-45
факс: (095) 440-63-55
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 г.

Номер: 10-000-1-00252

Бланк: серия 03-000397

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

С момента создания ЗАО «НРК» является членом Профессиональной Ассоциации Регистраторов, Трансфер-агентов и Депозитариев (ПАРТАД). Представители компании активно участвуют в работе Комитета регистраторов, Комитета по стандартизации и сертификации, Рабочей группы по раскрытию информации. Представитель ЗАО «НРК» входит в Совет директоров ПАРТАД.

Ответственность ЗАО «НРК» застрахована на сумму 5 миллионов долларов США, договор заключен со страховой компанией РОСНО и перестрахован в Кёльнском перестраховочном обществе (Германия), для чего была проведена процедура страхового аудита по международным стандартам.

Контакты

По вопросам, касающимся владения акциями, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «Открытые инвестиции» – ЗАО «НРК».

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «Открытые инвестиции» в Отдел рынков капитала и развития отношений с инвесторами:

тел.: (095) 363-1457 или (095) 363-1458;

электронная почта: investor_relations@irdevelop.com

адрес: 127055, Российская Федерация, Москва,

ул. Новослободская, д. 23;

ОАО «Открытые инвестиции»,

Отдел рынков капитала и развития
отношений с инвесторами.

Интернет сайт ОАО «Открытые инвестиции»:

<http://www.open-investments.com>

ОАО «Открытые инвестиции» и дочерние предприятия

Независимое аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Год, закончившийся 31 декабря 2004 года

СОДЕРЖАНИЕ

НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	Стр. 47
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА:	
Консолидированный баланс	48-49
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	50-51
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	52-53
Консолидированный отчет о движении денежных средств	54-56
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	57-95

НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «Открытые инвестиции»

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

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

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



18 мая 2005 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС НА 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

	Примечания	31 декабря	31 декабря	Прогнозная
		2004 года	2003 года	сравнительная информация
		тыс. долл. США	тыс. долл. США	(Прим. 3).
				31 декабря
				2003 года
				тыс. долл. США
				(пересчитано)
АКТИВЫ				
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Основные средства, за вычетом накопленной амортизации	4	49,510	1,595	1,595
Гудвилл	24	633	–	–
Инвестиции в недвижимость	5	28,000	16,770	25,500
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	6	67,327	44,414	44,414
		<u>145,470</u>	<u>62,779</u>	<u>71,509</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ	12	469	–	–
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Земельные участки для перепродажи		24,076	7,847	7,847
Товарно-материальные запасы		410	22	22
Авансы уплаченные	20	4,902	519	519
Налог на добавленную стоимость к возмещению		12,576	3,786	3,786
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	20	3,854	2,337	2,337
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков		661	–	–
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов		1,051	193	193
Ценные бумаги в наличии для продажи	7	–	21,596	21,596
Предоставленные займы	8	8,480	340	340
Денежные средства и их эквиваленты	9,20	58,358	17,009	17,009
		<u>114,368</u>	<u>53,649</u>	<u>53,649</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>260,307</u>	<u>116,428</u>	<u>125,158</u>

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС НА 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА (продолжение)

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ:				
Акционерный капитал	10	119,797	56,636	56,636
Добавочный капитал	11	19,024	–	–
Фонд переоценки		23,247	9,426	9,426
Нераспределенная прибыль		20,482	8,148	14,783
		<u>182,550</u>	<u>74,210</u>	<u>80,845</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	12	12,801	3,836	5,931
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочные кредиты и займы	13,20	26,321	25,000	25,000
		<u>26,321</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам	14,20	574	44	44
Кредиторская задолженность по основной деятельности	15,20	10,226	5,852	5,852
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы		375	46	46
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		643	7	7
Текущие обязательства по налогу на прибыль	12	231	517	517
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	20	26,586	6,916	6,916
		<u>38,635</u>	<u>13,382</u>	<u>13,382</u>
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		260,307	116,428	125,158

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 57-95 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 57-95 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).

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

С. В. Бачин

Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 57-95 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Прогнозная	Прогнозная
			сравнительная информация (Прим. 3).	сравнительная информация (Прим. 3).
	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Прибыль до уплаты налога на прибыль	20,522	9,881	11,792	13,727
Корректировки:				
Амортизация	40	440	40	440
Прибыль от реализации ценных бумаг в наличии для продажи	–	(3,964)	–	(3,964)
Чистое изменение начисленных процентов	(44)	44	(44)	44
Переоценка инвестиций в недвижимость	(11,230)	–	(2,500)	(3,846)
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале	9,288	6,401	9,288	6,401
Увеличение товарно-материальных запасов	(55)	(22)	(55)	(22)
Увеличение дебиторской задолженности по договорам на строительство	(1,517)	(2,337)	(1,517)	(2,337)
Увеличение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов	(73)	(528)	(73)	(528)
Уменьшение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков	78	–	78	–
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению	(8,619)	(3,786)	(8,619)	(3,786)
Увеличение авансов выданных	(3,938)	(519)	(3,938)	(519)
(Уменьшение)/увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности	(8,505)	5,852	(8,505)	5,852
(Уменьшение) /увеличение прочей кредиторской задолженности и начисленных расходов	(352)	46	(352)	46
Увеличение кредиторской задолженности по договорам на строительство	19,670	6,916	19,670	6,916
Увеличение/(уменьшение) прочих налоговых обязательств	20	(36)	20	(36)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности	5,997	11,987	5,997	11,987
Налог на прибыль уплаченный	(2,281)	(202)	(2,281)	(202)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	3,717	11,785	3,717	11,785

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

			Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).	
	Приме- чания	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ					
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом выплаченных/(полученных) денежных средств					
	24	21,387	(31,389)	21,387	(31,389)
Приобретение основных средств					
		(9,713)	(1,605)	(9,713)	(1,605)
Земельные участки и улучшения					
		(20,686)	(8,474)	(20,686)	(8,474)
Выданные займы					
		(8,857)	(1,199)	(8,857)	(1,199)
Поступления от погашения выданных займов					
		1,073	20,394	1,073	20,394
Приобретение ценных бумаг в наличии					
		–	(848)	–	(848)
Поступления от выбытия ценных бумаг в наличии для продажи					
		–	4,812	–	4,812
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности					
		(16,796)	(18,309)	(16,796)	(18,309)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ					
Поступления от увеличения акционерного капитала					
		82,185	–	82,185	–
Дивиденды уплаченные					
		(1,864)	–	(1,864)	–
Полученные кредиты и займы					
		5,000	25,977	5,000	25,977
Погашенные кредиты и займы					
		(30,000)	(977)	(30,000)	(977)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности					
		55,321	25,000	55,321	25,000

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Прогнозная	Прогнозная
				сравнительная информация (Прим. 3).	сравнительная информация (Прим. 3).
		Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ		(893)	(1,469)	(893)	(1,496)
ЧИСТОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ		41,349	17,007	41,349	17,007
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года	9	17,009	2	17,009	2
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года	9	58,358	17,009	58,358	17,009

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

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

С. В. Бачин

Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 57-95 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2004 года	Доля участия на 31 декабря 2003 года	Страна регистрации
ООО «Павлово подворье»	«Павлово подворье»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово подворье»	100%	–	Россия
ООО «Строй Инвест Групп»	«Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	–	Россия
ООО «Сахарова Бизнес Плаза»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахарова Бизнес Плаза»	100%	–	Россия
ООО «Банк Тауэр»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец здания «Росбанка»	100%	–	Россия
ООО «Сахаров Офис Парк»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец коммерческой части «Сахарова Бизнес Плаза»	100%	–	Россия
ООО «Инвест Проект Групп»	Офисный центр класса «А»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	–	Россия
ООО «Парк Плаза»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2004 года	Доля участия на 31 декабря 2003 года	Страна регистрации
ООО «Эстейт Менеджмент»	Проект Группы	Строительство, продажа и управление активами будущего проекта	100%	–	Россия
ООО «Инвест Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия
ООО «ОИ-Управляющая компания»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «Эксподом»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	–	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Строительные проекты Группы	Технический контроль и руководство строительством	100%	–	Россия
ООО «Инвест Капитал»	Проекты Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия
ООО «Открытые инвестиции – Санкт Петербург»	Проекты Группы в Санкт-Петербурге	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущих проектов в Санкт-Петербурге	100%	–	Россия
ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия
ОАО «Гостиница Новослободская»	«Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	100%	–	Россия

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Офисный центр «Мейерхольд»

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

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

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

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

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

Коттеджный поселок «Павлово»

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

Коттеджный поселок «Павлово-2»

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

«Павлово подворье»

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

«Сахарова Бизнес Плаза»

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

Торгово-развлекательный центр имени А.И. Райкина

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

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

Гостиничный и жилой комплекс в Сочи

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

Коттеджный поселок в Твери («Верхнее Завидово»)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

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

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

В последствии все убытки, относящиеся к доле миноритарных акционеров, которые превышают долю миноритарных акционеров, относятся на счет материнской компании.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Если в результате переоценки балансовая стоимость актива увеличивается, это увеличение включается в собственный капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в отчете о прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в отчете о прибылях и убытках. Однако такое уменьшение стоимости относится непосредственно на собственный капитал как уменьшение фонда переоценки в сумме, не превышающей кредитового остатка такого фонда в отношении соответствующего актива.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Налог на добавленную стоимость при приобретении и при реализации – Налог на добавленную стоимость («НДС») при реализации подлежит уплате налоговым органам в момент получения оплаты от заказчиков. Суммы НДС, уплаченные при приобретении товаров и услуг, предъявляются к вычету в счет НДС, полученного при реализации, в момент оплаты приобретенных товаров и услуг. Налоговыми органами разрешается расчет по НДС взаимозачетом. НДС в отношении операций купли-продажи, расчет по которым не был завершен на отчетную дату (отложенный НДС), отражается в балансе развернуто отдельными суммами как текущие активы и обязательства. Если в отношении дебиторской задолженности, признанной сомнительной, был создан резерв, то этот резерв отражается в полном объеме по дебитору, включая сумму НДС. Соответствующее отложенное обязательство по НДС продолжает признаваться в бухгалтерском учете до тех пор, пока дебиторская задолженность не погашена или не списана в порядке, предусмотренном российскими правилами бухгалтерского учета.

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

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

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

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

Отложенные налоговые требования и обязательства принимаются к зачету, когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ЗА ВЫЧЕТОМ НАКОПЛЕННОЙ АМОРТИЗАЦИИ

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

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

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

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

5. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

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

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

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

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

**КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА**

Доход от сдачи недвижимости в аренду, полученный Группой от данной недвижимости, которая сдается на условиях операционной аренды, составил 3,162 тыс. долл. США и 3,266 тыс. долл. США, соответственно, за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг.

За годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., прямые операционные расходы, связанные с данной недвижимостью, составили 1,266 тыс. долл. США (включая налог на имущество в размере 387 тыс. долл. США) и 720 тыс. долл. США, соответственно.

6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ, ВКЛЮЧАЯ УЛУЧШЕНИЯ

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

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

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

7. ЦЕННЫЕ БУМАГИ В НАЛИЧИИ ДЛЯ ПРОДАЖИ

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

8. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАЙМЫ

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

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

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

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

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

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

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

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

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

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

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

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

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

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

11. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

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

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

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

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

Требования и обязательства по налогу на прибыль представлены следующим образом:

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

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

Отложенные налоговые требования	Год, закончившийся	Год, закончившийся
	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
На начало периода	–	–
Приобретение дочерних предприятий	469	–
На конец периода	469	–

13. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

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

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

14. КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОЛГОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ

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

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

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

16. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

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

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

17. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

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

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

**КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА**

18. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ

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

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

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

**КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА**

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

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

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

21. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

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

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

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

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

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

22. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

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

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

23. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

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

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

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

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

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

Данные на момент приобретения или принятия Решения:

тыс. долл. США

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

25. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

