

**ГРУППА «O1 PROPERTIES LIMITED»
(ранее Группа «Tonebol Limited»)**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ И
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

За период с 24 августа 2010 года
по 31 декабря 2010 года

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

СОДЕРЖАНИЕ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА.....	1
ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	2

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	4
----------------------------------	---

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках.....	7
Консолидированный отчет о совокупном доходе.....	8
Консолидированный отчет об изменениях собственных средств.....	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	10

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Общая информация	11
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	12
3	Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики	13
4	Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	25
5	Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации	26
6	Новые учетные положения.....	26
7	Основные средства	30
8	Инвестиционная собственность.....	31
9	Займы выданные	32
10	Запасы	33
11	Торговая и прочая дебиторская задолженность	33
12	Денежные средства и их эквиваленты	33
13	Заимствования.....	34
14	Производные финансовые инструменты	36
15	Отложенный доход от аренды жилых объектов.....	36
16	Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	36
17	Акционерный капитал и резерв пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности.....	37
18	Операционные расходы по инвестиционной собственности	38
19	Общие и административные расходы	38
20	Финансовые доходы и расходы	39
21	Налог на прибыль	39
22	Прибыль на акцию.....	40
23	Управление финансовыми рисками	41
24	Управление капиталом	46
25	Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски.....	46
26	Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	49
27	Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки.....	50
28	Сделки со связанными сторонами.....	51
29	Приобретение и выбытие дочерних компаний	52
30	События после отчетной даты	55

ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА ЗА 2010 ГОД

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Совет директоров:	Г-н Дмитрий Минц Г-н Томаш Замиара Г-н Майкл Стэнтон Г-н Александр Островский Г-н Норберт Кикум Г-н Тимоти Фенвик
Секретарь Компании:	Поли Монти
Независимые аудиторы:	Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited) Сертифицированные бухгалтеры
Зарегистрированный офис:	2 Михаил Караоли Эгкоми 2404 Никосия Кипр
Банк:	«Номос-Банк»
Регистрационный номер:	272334

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров представляет свой первый отчет и аудированную консолидированную финансовую отчетность компании «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited») («Компания») и ее дочерних компаний (совместно именуемые «Группа») за период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года.

Регистрация

Компания «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol») была зарегистрирована на Кипре 24 августа 2010 г. в качестве компании с ограниченной ответственностью в соответствии с положениями Закона о компаниях Кипра, Глава 113.

Изменение названия

30 мая 2011 года название Компании было изменено на «O1 Properties Limited».

Основная деятельность

Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование.

Компания «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited») («Компания») и ее дочерние компании (совместно именуются «Группа») ведут деятельность в основном на российском рынке недвижимости. В частности, Группа специализируется на покупке действующих обществ в Российской Федерации для получения прибыли из их деятельности.

Обзор развития и текущего положения Компании, а также описание наиболее существенных рисков и неопределенностей

Прибыль Группы за период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года составила 94 902 тыс. долл. США. На 31 декабря 2010 г. совокупные активы Группы составляли 1 692 277 тыс. долл. США, а чистые активы – 661 058 тыс. долл. США. Развитие Группы по состоянию на настоящий момент, финансовые результаты и положение, представленные в консолидированной финансовой отчетности, рассматриваются как удовлетворительные.

Наиболее существенные риски и неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также меры, предпринимаемые для управления этими рисками, приведены в примечании 23 к консолидированной финансовой отчетности.

Результаты и дивиденды

Результаты Группы за период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года приведены на стр. 7. Совет директоров не рекомендует выплату дивидендов, и чистая прибыль за отчетный год не распределена.

Акционерный капитал

Разрешенный к выпуску капитал

В соответствии с Учредительным договором Компания установила, что ее акционерный капитал составляет 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро каждая. 9 января 2010 года и 1 декабря 2010 года разрешенный к выпуску акционерный капитал Компании был увеличен до 10 000 акций и затем до 13 000 акций соответственно, номинальной стоимостью 1 евро каждая.

Выпущенный капитал

При регистрации 24 августа 2010 года Компания выпустила в пользу лиц, подписавших Учредительный договор, 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро каждая. 9 ноября 2010 года Компания выпустила 9 000 акций стоимостью 1 евро каждая с премией в размере 32 049,45 евро каждая. 1 декабря 2010 года Компания выпустила 3 000 акций стоимостью 1 евро каждая с премией в размере 25 930,39 евро каждая.

Совет директоров

Члены Совета директоров Группы на дату настоящего отчета представлены на стр. 1. Г-н Теодулос Монтис являлся единоличным директором и членом Совета директоров на протяжении периода с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года

1 июля 2011 года единоличный директор Компании г-н Теодулос Монтис подал в отставку, и новые директора были назначены единогласным решением акционеров Компании в соответствии с Уставом Компании. С 1 июля 2011 года действующими директорами Компании являются:

Г-н Дмитрий Минц

Г-н Томаш Замиара

Г-н Майкл Стэнтон

Г-н Александр Островский

Г-н Норберт Кикум

Г-н Тимоти Фенвик

Существенные события после отчетной даты

Существенные события, произошедшие после отчетной даты, описаны в примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Наличие филиалов

В течение периода с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года у Компании не было филиалов.

Независимые аудиторы

Независимые аудиторы, компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited), выразили свое желание остаться аудиторами Компании, и решение, предоставляющее Совету директоров полномочия по назначению их вознаграждения, будет предложено на рассмотрение Годовому общему собранию.

По распоряжению Совета директоров,

12 июля 2011 года

Дмитрий Минц, Директор

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам компании «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)

Отчет по консолидированной финансовой отчетности

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited») («Компания») и ее дочерних компаний, которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2010 г., а также консолидированные отчеты о прибылях и убытках, о совокупном доходе, об изменениях собственных средств и о движении денежных средств за период с 24 августа 2010 г. (дата регистрации) по 31 декабря 2010 г., и краткое изложение существенных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Совет директоров несет ответственность за составление и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, а также с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, и за систему внутреннего контроля, которую Совет директоров считает необходимой для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, сделанных Советом директоров, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности.

*«ПрайсвотерхаусКуперс Лтд», Джулия Хаус, 3 Темистоклес Дервис Стрит, CY-1066 Никосия, Кипр
а/я 21612, CY-1591 Никосия, Кипр
Тел.: +357-22 555 000, факс: +357-22 555 001, www.pwc.com/cy*

Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является членом группы «ПрайсвотерхаусКуперс Интернешнл Лтд» (PricewaterhouseCoopers International Ltd), каждая фирма-член которой является отдельным юридическим лицом. Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является частной компанией, зарегистрированной на Кипре (Reg. № 143594). Список директоров компании, включая, для физических лиц, имя и фамилию на настоящий момент, а также предыдущие имена, а для юридических лиц – корпоративные названия, хранятся у Секретаря компании в ее зарегистрированном офисе по адресу: 3 Темистоклес Дервис Стрит, 1066 Никосия, а также представлен на веб-сайте компании. Офисы в Никосии, Лимассоле, Ларнаке и Пафосе.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение компании «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited») и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2010 г. и результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за период с 24 августа 2010 г. (дата регистрации) по 31 декабря 2010 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113.

Отчет о соблюдении прочих требований законодательства

В соответствии с требованиями Закона об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности 2009 года мы сообщаем следующее:

- Мы получили всю информацию и разъяснения, которые считали необходимыми для целей проведения аудита.
- По нашему мнению, Компания вела бухгалтерский учет надлежащим образом.
- Финансовая отчетность Компании соответствует данным бухгалтерского учета.
- По нашему мнению, и в соответствии с имеющейся у нас информацией и полученными разъяснениями, настоящая консолидированная финансовая отчетность содержит информацию, представление которой необходимо в соответствии с Законом о компаниях Кипра, Гл. 113, подготовленную в соответствии с требованиями этого Закона.
- По нашему мнению, информация, представленная в отчете Совета директоров, соответствует данным консолидированной финансовой отчетности.

Прочие сведения

Настоящий отчет, включая мнение, был подготовлен только для участников Компании как органа в соответствии с разделом 34 Закона об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности 2009 года, и ни для какой иной цели. Выражая настоящее мнение, мы не принимаем и не берем на себя никакой ответственности в отношении любой иной цели или перед любым иным лицом, которое может ознакомиться с настоящим отчетом.

Христакис К. Сантис
Сертифицированный бухгалтер и зарегистрированный аудитор
от имени и по поручению

компании «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited)
Сертифицированные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы

12 июля 2011 г.

**«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)
Консолидированный отчет о финансовом положении**

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	31 декабря 2010 г.
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Основные средства	7	16 693
Инвестиционная собственность	8	1 458 527
Авансовые платежи		177
НДС к получению		20 308
Итого внеоборотные активы		1 495 705
Оборотные активы		
Запасы	10	58 179
Займы выданные	9	11 002
НДС к получению		30 851
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	31 259
Авансовые платежи по налогу на прибыль		1 314
Денежные средства и их эквиваленты	12	54 646
Прочие активы		9 321
Итого оборотных активов		196 572
ИТОГО АКТИВОВ		1 692 277
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Долгосрочные обязательства		
Заимствования	13	821 569
Депозиты арендаторов		14 883
Отложенное налоговое обязательство	21	4
Итого долгосрочных обязательств		836 456
Краткосрочные обязательства		
Заимствования	13	14 885
Производные финансовые инструменты	14	3 851
Депозиты арендаторов		3 208
Отложенные доходы от аренды		25 277
Отложенный доход от жилых объектов	15	69 746
Доля соинвестора в жилых объектах		16 362
Обязательство по налогу на прибыль		271
Торговая и прочая кредиторская задолженность	16	61 163
Итого краткосрочных обязательств		194 763
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		1 031 219
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА		
Акционерный капитал	17	565 960
Нераспределенная прибыль		94 896
Резерв пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности		126
Собственные средства, причитающиеся акционерам Компании		660 982
Доля неконтролирующих акционеров		76
ИТОГО СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		661 058
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		1 692 277

Утверждено Советом директоров и подписано от его имени 12 июля 2011 г.

Дмитрий Минц, Директор

Томаш Замиара, Директор

Александр Островский, Директор

Майкл Стэнтон, Директор

Прилагаемые примечания на стр. 11 - 55 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

**«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)
Консолидированный отчет о прибылях и убытках**

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Выручка от аренды		8 718
Операционные расходы по инвестиционной собственности	18	(1 620)
Чистый арендный доход		7 098
Чистый доход от переоценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	8	41 491
Общие и административные расходы	19	(2 095)
Прочие операционные доходы		123
Прочие операционные расходы		(38)
Чистый доход от продажи дочерних компаний		51 956
Операционная прибыль		98 535
Финансовые доходы	20	1 435
Финансовые расходы	20	(6 721)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		4 809
Прибыль до налогообложения		98 058
Расходы по налогу на прибыль	21	(3 156)
Прибыль за период		94 902
Прибыль, причитающаяся:		
- Акционерам Компании		94 896
- Неконтролирующим акционерам		6
Прибыль на обыкновенную акцию, причитающаяся акционерам Компании, базовая и разводненная (в тысячах долларов США на акцию)		18

Прилагаемые примечания на стр. 11 - 55 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

**«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)
Консолидированный отчет о совокупном доходе**

В тысячах долларов США

Период с 24 августа 2010 г.
по 31 декабря 2010 г.

Прибыль за период	94 902
Прочий совокупный доход: Влияние пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности	126
Прочий совокупный доход за период	126
Итого совокупный доход за период	95 028
Итого совокупный доход, причитающийся: - Акционерам Компании - Неконтролирующим акционерам	95 022 6

Прилагаемые примечания на стр. 11 - 55 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

**«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)
Консолидированный отчет об изменениях собственных средств**

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Резерв пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитал
<i>В тысячах долларов США</i>					
Остаток на 24 августа 2010 г.	-	-	-	-	-
Прибыль за период	-	94 896	-	6	94 902
Прочий совокупный доход за период	-	-	126	-	126
Итого совокупный доход за период	-	94 896	126	6	95 028
Выпуск обыкновенных акций (Примечание 17)	18	-	-	-	18
Добавочный капитал (Примечание 17)	504 583	-	-	-	504 583
Взнос акционеров (Примечание 17)	61 359	-	-	-	61 359
Объединения бизнеса (Примечание 29)	-	-	-	70	70
Остаток на 31 декабря 2010 г.	565 960	94 896	126	76	661 058

Прилагаемые примечания на стр. 11 - 55 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

**«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)
Консолидированный отчет о движении денежных средств**

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Прибыль до налогообложения		98 058
Корректировка на:		
Амортизацию	19	52
Доход от переоценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	8	(41 491)
Доход от продажи дочерней компании		(51 956)
Финансовые расходы	20	6 721
Финансовые доходы	20	(1 435)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(4 824)
Прочие безналичные операционные расходы		2
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		5 127
Чистое увеличение по НДС к получению		(391)
Чистое уменьшение в торговой и прочей дебиторской задолженности		91 332
Чистое уменьшение в авансовых платежах		1 311
Чистое увеличение в отложенных доходах от аренды		4 510
Чистое уменьшение в торговой и прочей кредиторской задолженности		(99 239)
Движение денежных средств от операционной деятельности		2 650
Налог на прибыль уплаченный		(421)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		2 229
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Расходы на последующие улучшения инвестиционной собственности	8	(3 956)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом денежных средств в приобретенной компании	29	(199 674)
Выручка от продажи акций дочерней компании, за вычетом выбывших в их составе денежных средств	29	(63)
Увеличение НДС к получению		(242)
Займы выданные		(45 152)
Погашение займов выданных		10 010
Проценты полученные		39
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(239 038)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Выручка от выпущенных акций	17	290 503
Поступления по займам		16 343
Погашение займов		(6 072)
Проценты уплаченные		(10 424)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		290 350
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(15)
Результат пересчета функциональной валюты в валюту представления		1 120
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		54 646
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	12	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	12	54 646

В течение отчетного периода акционерный капитал Группы был оплачен простыми векселями, выпущенными третьими лицами, которые были использованы для приобретения дочерних компаний, и часть займов была погашена посредством передачи акций дочерней компании Группы. См. Примечание 29.

Указанные ниже операции в неденежной форме не отражены в консолидированном отчете о движении денежных средств:

Операции в неденежной форме:

Приобретение дочерних компаний в обмен на векселя (Примечание 29)	(203 400)
Выпуск обыкновенных акций в обмен на векселя	207 600
Взнос акционеров (Примечание 17)	61 359
Погашение займов в обмен на акции дочерних компаний (Примечание 29)	(42 514)

Прилагаемые примечания на стр. 11 - 55 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

1 Общая информация

Данная консолидированная финансовая отчетность «O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited») (далее – «Компания») и ее дочерних компаний (далее совместно именуемые «Группа») подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом («ЕС»), и требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, за период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года.

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 г. в качестве компании с ограниченной ответственностью и ведет свою деятельность на Кипре. Адресом зарегистрированного офиса является: Михаил Караоли, 2, Эгкоми, P.C.2404 Никосия, Кипр. 30 мая 2011 г. название Компании было изменено на «O1 Properties Limited».

По состоянию на 31 декабря 2010 г. конечной материнской компанией Компании являлась компания «Ленмар Кэпитал Инк.» / Lenmar Capital Inc., BVI, владеющая 100% компании «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр. Непосредственными акционерами Группы являются компании «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр (99,992%) и «Конистон Менеджмент Лимитед» (Coniston Management Limited), БВО (0,008%). Группа находится под контролем г-на Бориса Минца (гражданин Российской Федерации).

Выпуск настоящей консолидированной отчетности был утвержден 12 июля 2011 г.

Основная деятельность: Основной деятельностью Группы является развитие и эксплуатация офисной инвестиционной собственности, расположенной в Москве, Российская Федерация.

В Группе существует три основных сегмента бизнеса:

- 1) развитие офисной инвестиционной собственности: приобретение инвестиционной собственности в Москве, ее преобразование в целях дальнейшей сдачи в аренду в качестве офисов Класса А и Класса В и последующей продажи.
- 2) строительство новой офисной инвестиционной собственности: приобретение земельных участков в Москве с целью строительства офисов класса А для дальнейшей сдачи в аренду и последующей продажи.
- 3) строительство новой жилой собственности премиум класса: приобретение земельных участков в Москве с целью строительства жилых апартаментов для дальнейшей продажи частным жильцам.

Консолидированные дочерние компании и степень контроля со стороны Группы указаны ниже:

Организация	Страна регистрации	Основная деятельность	Доля в %
		Развитие и эксплуатация инвестиционной собственности.	
ЗАО «Хорус Кэпитал»	Российская Федерация	Развитие и продажа жилой собственности	100
ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100
ЗАО «Стройпромпласт»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	95,86
«Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.)	Нидерланды	Не ведет деятельности	100
«Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	Кипр	Финансовая компания	100

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

1 Общая информация (продолжение)

Организация	Страна регистрации	Основная деятельность	Доля в %
«Дерелиа Лимитед» (Derelia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Лайтнет Лимитед» (Lightnet Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Нарина Лимитед» (Nareena Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Ренабон Лимитед» (Renabon Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Кроссривер Лимитед» (Crossriver Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Иглмэн Лимитед» (Eagleman Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Энерсениа Лимитед» (Enersenia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Манетт Холдингс Лимитед» (Manette Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Рейндекс Лимитед» (Reindex Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Вамено Холдингс» (Vameno Holdings)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Левисома Трэйдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatka Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100
«Мервита Холдингс Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Талисия Инвестментс Лимитед» (Talisia Investments Limited)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100
«Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson INT'L Inc.)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100
«Селера Корпорейшн» (Celera Corporation)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited)	Каймановы Острова	Холдинговая компания	99,94

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация демонстрирует определенные характеристики развивающегося рынка, включая сравнительно высокий уровень инфляции и высокие процентные ставки. Недавний глобальный финансовый кризис оказал сильное негативное влияние на российскую экономику, и финансовая ситуация в российских финансовом и корпоративном секторах значительно ухудшилась начиная с середины 2008 г. В 2010 г. в российской экономике наблюдалось умеренное восстановление экономического роста. Восстановление сопровождалось постепенным увеличением доходов населения, снижением ставок рефинансирования, стабилизацией обменного курса российского рубля по отношению к основным иностранным валютам, а также повышением уровней ликвидности в банковском секторе.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство в Российской Федерации является предметом различающихся толкований и частых изменений. Тенденция экономического развития в Российской Федерации в значительной степени зависит от эффективности экономических, финансовых, и денежных мер, предпринимаемых правительством, в совокупности с налоговыми, законодательными, регуляторными и политическими изменениями.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Руководство определило резерв под обесценение путем учета экономической ситуации и перспектив на конец отчетного периода. Резервы на торговую дебиторскую задолженность определяются путем использования модели «понесенного убытка», требуемой действующими учетными стандартами. Эти стандарты требуют признания убытков от обесценения дебиторской задолженности, возникающих в результате прошлых событий, и запрещают признание убытков от обесценения, которые могут возникнуть в результате будущих событий независимо от степени вероятности наступления таких будущих событий.

Руководство не в состоянии предсказать все тенденции, которые могли бы оказать воздействие на российскую экономику и, как следствие, на финансовое положение Группы. Руководство полагает, что им предпринимается все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики

Основы представления. Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским Союзом («ЕС»), а также в соответствии с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113. Она была подготовлена на основании правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением переоценки зданий, учитываемых как основные средства, и инвестиционной собственности.

По состоянию на дату утверждения финансовой отчетности все Международные стандарты финансовой отчетности, выпущенные Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), действовавшие на 1 января 2010 г., были приняты ЕС путем применения процедуры одобрения, введенной Европейской комиссией, за исключением определенных положений МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и оценка», относящихся к учету портфельного хеджирования.

Основные принципы учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Функциональная валюта. Отдельная финансовая отчетность каждой из компаний, входящих в Группу, подготавливается в валюте основной экономической среды, в которой она осуществляет свою деятельность (ее функциональная валюта). Функциональной валютой материнской компании является доллар США. Валютой представления, использованной в консолидированной финансовой отчетности, является доллар США.

Валюта представления. Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах долларов США («долл. США»).

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние компании представляют собой такие компании и другие организации (включая компании специального назначения), в которых Группе напрямую или косвенно принадлежит более половины голосующих акций, либо существует другая возможность контролировать их финансовую и операционную политику для получения экономических выгод. Наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время являются реализуемыми или конвертируемыми, рассматривается при принятии решения о том, контролирует ли Группа другую компанию. Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (дата приобретения контроля) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты прекращения контроля.

Для учета дочерних компаний, соответствующих определению бизнеса, используется метод приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, принимаемые при объединении бизнеса, измеряются по их справедливой стоимости на дату приобретения, вне зависимости от размера доли меньшинства.

Группа оценивает долю меньшинства по каждой отдельной сделке либо (а) по справедливой стоимости, либо (б) по пропорциональной части доли меньшинства в чистых активах приобретаемой организации.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретаемой организации из полной суммы вознаграждения, переведенного за приобретаемую организацию, стоимости доли неконтролирующих акционеров в приобретаемой организации и справедливой стоимости участия в приобретаемой организации, имевшегося непосредственно перед датой приобретения. Любая негативная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибыли и убытков, после того, как руководство проведет повторную оценку того, идентифицировало ли оно все приобретенные активы и принятые обязательства и условные обязательства, а также рассмотрит правомерность своей оценки.

Вознаграждение, перечисленное за приобретаемую организацию, оценивается по справедливой стоимости отчужденных активов, выпущенных фондовых инструментов, а также возникших или принятых обязательств, в том числе по справедливой стоимости активов или обязательств по договоренностям об обусловленном вознаграждении, но исключает расходы, связанные с приобретением, такие, как консультационные, юридические, оценочные и аналогичные профессиональные услуги. Относящиеся к приобретению транзакционные расходы, возникшие при выпуске фондовых инструментов, вычитаются из собственных средств; транзакционные расходы, возникшие при выпуске долговых обязательств, вычитаются из балансовой стоимости, а все прочие транзакционные расходы, связанные с приобретением бизнеса, списываются в расход.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные доходы по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются; нереализованные расходы также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Группа и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику в соответствии с политикой Группы.

Доля неконтролирующих акционеров составляет часть чистых результатов и собственных средств дочерней компании, относящуюся к долям, которые не находятся под прямым или косвенным контролем Группы. Доли неконтролирующих акционеров составляют отдельный компонент собственных средств Группы.

По приобретениям, не подпадающим под определение бизнеса, Группа распределяет расход между отдельными идентифицируемыми активами и обязательствами Группы по их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. Такие сделки или события не приводят к созданию гудвилла.

Покупка и продажа долей меньшинства. Для учета сделок с собственниками долей меньшинства Группа применяет модель хозяйствующего субъекта. Любая разница между вознаграждением по покупке и балансовой стоимостью приобретенной доли меньшинства проводится непосредственно в собственных средствах как операция с собственными средствами. Группа признает разницу между вознаграждением по продаже и балансовой стоимостью проданной доли меньшинства как операцию с собственными средствами в отчете об изменениях собственных средств.

Выбытие дочерних, ассоциированных компаний или совместных предприятий. Когда Группа теряет контроль или существенное влияние, любая имеющаяся доля в организации переоценивается до ее справедливой стоимости, с изменением балансовой стоимости, признаваемой в составе прибыли и убытков. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей последующего учета имеющейся доли в качестве ассоциированной компании, совместного предприятия или финансового актива. Кроме этого, любые суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении такой организации, учитываются, как если бы Группа непосредственно реализовала соответствующие активы или обязательства. Это означает, что суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе, переносятся в прибыль или убыток.

Если доля участия в ассоциированной компании уменьшается, но существенное влияние сохраняется, только пропорциональная доля сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе переносится в прибыль или убыток в необходимых случаях.

Основные подходы к оценке. Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации, ниже представлено описание этих методов оценки.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим рыночным риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения. Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на недавних операциях, совершаемых на рыночных условиях, или на текущей стоимости объекта инвестиций, используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых не доступна рыночная информация о цене сделок. Для расчетов с помощью данных методов оценки может оказаться необходимым сформировать суждения, не подтвержденные наблюдаемыми рыночными данными. Если изменения таких суждений до обоснованно возможной альтернативы приводят к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств, они отражаются в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

Метод эффективной процентной ставки – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие убытки по кредитам) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет текущей стоимости включает все комиссионные, выплаченные или полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки (см. принципы признания доходов и расходов).

Классификация финансовых активов. Группа распределяет свои финансовые активы по следующим учетным категориям: займы и дебиторская задолженность.

Займы и дебиторская задолженность представляют собой не котирующиеся на бирже производные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем.

Классификация финансовых обязательств. Группа классифицирует свои финансовые обязательства как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

Первоначальное признание финансовых инструментов. Финансовые инструменты первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или метод оценки, который в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков.

Покупка и продажа финансовых инструментов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа по «стандартным условиям»), отражаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется купить или продать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению и продаже признаются на дату взаиморасчетов, при этом, разница в стоимости актива на дату, когда Группа обязалась купить или продать финансовый актив и дату осуществления взаиморасчетов, не признается для активов, отражаемых по первоначальной или амортизированной стоимости; признается в отчете о прибылях и убытках для финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости в отчете о прибылях и убытках; признается в составе собственных средств для активов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи.

с непризнанным изменением стоимости между датой принятия обязательств и расчетной датой – для активов, учтенных по первоначальной стоимости или амортизированной стоимости; признаются в отчете о доходе – для финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков; и признаются в собственных средствах – для активов, классифицируемых как имеющиеся в наличии для продажи.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает учитывать финансовый актив в тот момент, когда (i) актив погашен либо по иным причинам истекло связанное с данным активом право на получение денежных средств, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, или (iii) Группа ни передала, ни сохранила за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Основные средства. Основные средства отражаются по первоначальной стоимости или по переоцененной стоимости, как указано ниже, за вычетом накопленной амортизации и, в случае необходимости, резерва на обесценение. Стоимость основных средств приобретаемых дочерних компаний представляет собой оценочную справедливую стоимость на дату приобретения.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Здания на регулярной основе подвергаются переоценке для обеспечения того, чтобы балансовая стоимость существенно не отличалась от той, которая была бы определена путем использования справедливой стоимости на конец отчетного периода. Увеличения балансовой стоимости, возникающие при переоценке зданий, относятся на прочий совокупный доход и увеличивают резерв переоценки в составе собственных средств. Уменьшение стоимости, зачитывающееся против предыдущих увеличений стоимости того же актива, отражается в составе прочего совокупного дохода и снижает ранее отраженный в составе собственных средств резерв переоценки; все остальные случаи уменьшения стоимости отражаются в составе прибылей и убытков за год.

Резерв переоценки в собственных средствах относится непосредственно на нераспределенную прибыль, когда полученная прибыль от переоценки реализуется либо при списании, либо при реализации актива, или по мере использования актива Группой; в последнем случае, сумма реализованной прибыли, полученной от переоценки, представляет собой разницу между амортизацией, основывающейся на переоцененной балансовой стоимости актива, и амортизацией, основывающейся на первоначальной стоимости актива.

Расходы по незначительному ремонту и техническому обслуживанию учитываются по мере их возникновения. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются с последующим списанием замененного компонента.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой стоимости, а убыток от обесценения признается в отчете о доходе в пределах превышения величины обесценения над прошлой положительной переоценкой, отраженной в собственных средствах. Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие годы, восстанавливается, если имело место изменение в оценках, использованных для определения стоимости, получаемой в результате использования актива, или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Прибыль или убыток от выбытия основных средств в сумме разницы полученного возмещения и их балансовой стоимости отражается в составе прибылей и убытков.

Амортизация. Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом с целью равномерного отнесения их первоначальной стоимости или переоцененной стоимости на остаточную стоимость в течение расчетного срока их полезной службы:

	Срок полезного использования, лет
Помещения	50
Компьютерное оборудование	5
Автомобили	5
Офисное оборудование	10

Остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость актива приравнивается к нулю в том случае, если Группа предполагает использовать объект до окончания его физического срока службы. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

Инвестиционная собственность. Инвестиционная собственность представляет собой собственность, которой Группа владеет для получения арендного дохода или для увеличения стоимости собственных средств, и которая не занята Группой.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Независимый продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние. В отсутствие текущих цен на активном рынке, Группа использует информацию из различных источников, в том числе:

- (a) текущие цены на активном рынке для собственности, имеющей другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные для отражения указанных отличий;
- (b) недавние цены на аналогичную собственность на менее активных рынках, скорректированные для отражения изменений экономических условий с даты совершения сделок, заключенных по этим ценам; и
- (c) прогнозы дисконтируемых потоков денежных средств на основе достоверной оценки будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями действующих договоров аренды и прочих договоров и (по возможности) внешней информацией, включая текущие рыночные ставки аренды для аналогичной собственности, имеющей схожее местонахождение и состояние, а также на основе ставок дисконтирования, которые отражают текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков;
- (d) предложения о продаже от рыночных игроков.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей профессиональной квалификацией и имеющих недавний опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Инвестиционная собственность, которая строится или перестраивается для постоянного использования в качестве инвестиционной собственности, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в прибылях и убытках в отдельной строке «Выручка по арендным платежам». Доходы или расходы от выбытия инвестиционной собственности определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты капитализируются только тогда, когда существует вероятность того, что Группа получит связанные с ними будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере возникновения. Если инвестиционную собственность занимает собственник, она переклассифицируется в основные средства, и ее балансовая стоимость на дату переклассификации становится ее условной стоимостью, которая впоследствии подлежит амортизации.

Инвестиционная собственность также включает в себя долгосрочную аренду земли по операционной аренде, которая учитывается как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Каждый лизинговый платеж по долгосрочной аренде земли частично относится на погашение обязательства, а частично – на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства, за вычетом финансовых выплат, включаются в краткосрочные и долгосрочные обязательства по аренде земли. Процентная часть расходов на финансирование учитывается в отчете о прибылях и убытках в течение периода аренды таким образом, чтобы обеспечить постоянную процентную ставку в течение периода на остающийся баланс обязательства по каждому периоду.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Если объект собственности, занимаемый собственником, становится инвестиционной собственностью из-за изменения его использования, любая разница, возникающая между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью этого объекта на дату передачи, рассматривается как переоценка основных средств. Любое возникающее увеличение балансовой стоимости собственности признается в составе прибылей и убытков за год в тех пределах, когда оно компенсирует предыдущий убыток от обесценения, при этом любое остающееся увеличение отражается непосредственно в прочем совокупном доходе. Любое возникающее уменьшение балансовой стоимости собственности сначала вычитывается из суммы дооценки, ранее признанной в прочем совокупном доходе, при этом любое остающееся уменьшение отражается в составе прибылей и убытков за год в качестве обесценения.

Если Группа начинает перестраивать (включая частичный или полный снос здания) существующую инвестиционную собственность для постоянного будущего использования в качестве инвестиционной собственности, объект собственности остается инвестиционной собственностью.

Займы выданные. Займы представляют собой не котирующиеся на бирже непроизводные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность измеряются по амортизированной стоимости путем применения метода эффективной процентной ставки.

Авансовые платежи. Авансовые платежи учитываются по первоначальной стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовый платеж классифицируется как долгосрочный, когда относящиеся к авансовому платежу товары или услуги ожидаются к получению в периоды больше года или когда авансовый платеж относится к активу, который сам будет классифицирован как долгосрочный при первоначальном признании. Авансовые платежи по приобретению активов переучитываются в балансовую стоимость актива, как только Группа получает контроль над активом, и вероятно то, что будущие экономические выгоды, связанные с активом, будут получены Группой. Прочие авансовые платежи признаются в прибылях и убытках, когда получены товары или услуги, относящиеся к авансовым платежам. Когда имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансовому платежу, не будут получены, балансовая стоимость авансового платежа списывается соответствующим образом, и соответствующий убыток от обесценения признается в составе прибылей и убытков за год.

Налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость, начисленный при реализации, подлежит уплате налоговым органам (а) в момент получения оплаты от клиентов или (б) в момент поставки товаров или услуг клиентам в зависимости от того, что произойдет раньше. НДС по приобретенным товарам или услугам, как правило, возмещается за счет НДС, начисленного при реализации, после получения счета-фактуры. Налоговые органы разрешают производить зачет НДС к возмещению и уплате. На Кипре НДС при определенных условиях возмещается при наличии требования.

НДС, связанный с продажей и покупкой, отражается в отчете о финансовом положении на валовой основе, и отдельно учитывается в качестве актива и обязательства. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения учитывается в сумме брутто должника, включая НДС.

Запасы. Запасы Группы включают в себя следующие категории:

- незавершенное производство. Эта категория включает в себя объекты жилой недвижимости в стадии строительства.
- прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимость и чистая стоимость реализации.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Чистая стоимость реализации – это расчетная цена возможной продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расходов на завершение производства и расходов по продаже. Стоимость запасов определяется путем использования специального метода идентификации, при котором конкретные затраты относятся на идентифицируемые инвентарные объекты.

Нормальный операционный цикл, требуемый для проекта строительства, может превышать двенадцать месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные активы даже тогда, когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости. Резерв под обесценение финансовых активов, отраженных по амортизированной стоимости, создается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет получить причитающуюся ей сумму в первоначально установленный срок. Величину резерва составляет разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью ожидаемых потоков денежных средств, дисконтированных по эффективной процентной ставке. Величина резерва отражается в отчете о прибылях и убытках в составе прочих расходов.

Основными факторами, которые Группа принимает во внимание при определении того, является ли дебиторская задолженность обесцененной, является статус ее просроченности и возможность реализации соответствующего залога, если таковой имеется.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения:

- просрочка любой части дебиторской задолженности, и при этом несвоевременная оплата не связана с задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает существенные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о нем, находящейся в распоряжении Группы;
- контрагенту грозит банкротство или финансовая реорганизация;
- существует негативное изменение платежного статуса контрагента, обусловленное изменениями национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на контрагента.

Убытки от обесценения признаются в составе прибылей и убытков по мере их возникновения в результате одного или нескольких событий («события убытка»), произошедших после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или временные сроки расчетных будущих денежных потоков, которые связаны с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Убытки от обесценения всегда признаются путем создания резерва в размере, необходимом для снижения балансовой стоимости актива до текущей стоимости ожидаемых денежных потоков (которая не включает в себя будущие убытки по кредиту, которые в настоящее время еще не были понесены), дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному активу в составе общих и административных расходов. Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения снижается, и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения (как, например, повышение кредитного рейтинга дебитора), ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается посредством корректировки созданного резерва в составе отчета о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты. Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличность в кассе и банковские вклады до востребования. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Остатки денежных средств, ограниченные в использовании, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для цели составления отчета о движении денежных средств.

Займы. Займы учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Капитализация расходов по займам. Расходы по займам, напрямую связанные с приобретением, строительством или производством активов, требующих существенного времени для достижения готовности для целевого использования или продажи (квалифицируемые активы), капитализируются как часть затрат по таким активам.

Капитализация расходов по займам проводится до даты, когда активы по существу готовы для своего использования или продажи.

Группа капитализирует расходы по займам, которых можно было бы избежать, если бы по квалифицируемым активам не осуществлялись бы капитальные затраты. Капитализируемые расходы по займам рассчитываются по средней стоимости финансирования Группы (к расходам по квалифицируемым активам применяются средневзвешенные затраты на выплату процентов), исключая те случаи, когда средства принимаются в заем специально для цели получения квалифицируемого актива. Когда это происходит, капитализируются фактические расходы по займам за вычетом инвестиционного дохода по временному инвестированию таких займов.

Обязательства по финансовой аренде. Когда Группа выступает в роли лизингополучателя по аренде, и все риски и выгоды, связанные с владением, передаются Группе, или когда Группа выступает в роли лизингополучателя по операционной аренде, которая классифицируется как инвестиционная собственность, активы, полученные в лизинг, учитываются в составе инвестиционной собственности с даты возникновения лизинговых отношений по наименьшей из справедливой стоимости активов, переданных в лизинг, и текущей стоимости минимальных лизинговых платежей. Каждый лизинговый платеж частично относится на погашение обязательства, а частично – на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов включаются в заимствования. Процентные расходы отражаются в отчете о доходе в течение срока лизинга с использованием метода эффективной процентной ставки.

Производные финансовые инструменты. Производные инструменты признаются по справедливой стоимости в дату заключения контракта на производный инструмент и впоследствии переоцениваются по своей справедливой стоимости. Метод признания возникающих прибыли или убытка зависит от того, определяется ли производный инструмент как хеджированный инструмент, и если так, то характер позиции, которая хеджируется. Группа определяет отдельные производные инструменты в качестве хеджирования определенного риска, связанного с признанным обязательством (хеджирование движения денежных средств).

Группа документирует, при иницировании сделки, связь между хеджированными инструментами и хеджируемыми позициями, а также цели и стратегию управления рисками по совершению разных хеджированных сделок.

Группа также документирует свою оценку, как при иницировании, так и на постоянной основе, являются ли производные инструменты, используемые в хеджированных сделках, высокоэффективными при взаимозачете движений денежных средств по хеджируемым позициям.

Справедливая стоимость различных производных инструментов, используемых для целей хеджирования, приводится в Примечании 14. Полная справедливая стоимость хеджирующего производного инструмента классифицируется как долгосрочный актив или обязательство, когда хеджируемая позиция имеет срок более 12 месяцев; она классифицируется как краткосрочный актив или обязательство, когда остающийся срок хеджируемой позиции составляет менее 12 месяцев.

Изменения в справедливой стоимости производных инструментов признаются в консолидированном отчете прибылей и убытках незамедлительно.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Депозиты арендаторов. Депозиты арендаторов представляют собой авансы арендаторов в качестве гарантий в течение срока аренды, и они подлежат возврату Группой при прекращении действия договоров аренды. Депозиты арендаторов первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Любая разница между суммой при первоначальном признании и суммой возврата рассматривается как процентный расход за период аренды в рамках финансовой деятельности.

Отложенный доход от жилых объектов. Авансовые платежи за недвижимость, строящуюся с целью продажи, включают авансовые платежи, полученные в качестве оплаты за квартиры, места стоянки автотранспорта и торговые помещения, и представляют собой отложенную выручку. Отложенная выручка от предварительной продажи недвижимости, строящейся с целью продажи, представляет собой средства, полученные от клиентов Группы при начале строительства объектов недвижимости и в течение процесса строительства для целей будущей покупки недвижимости после окончания строительства.

Доля соинвестора в жилых объектах. Когда Группа заключает договор соинвестирования с третьей стороной для цели застройки площадки, в соглашении обычно указывается доля участия третьей стороны в завершенном объекте или конкретный элемент на застроенной площадке. Взнос, полученный от соинвестора в отношении настоящей договоренности, признается как обязательство в отчете о финансовом положении. После выполнения инвестиционного соглашения обязательство засчитывается против доли соинвестора в инвестиционных расходах по построенному жилому объекту.

Налог на прибыль. В консолидированной финансовой отчетности отражен налог на прибыль в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенное налогообложение и отражаются в отчете о доходе, если они не должны быть отражены напрямую в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственных средств в связи с тем, что относятся к операциям, которые отражены в этом или другом периоде в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственных средств.

Текущее налогообложение рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате налоговыми органами или возмещению налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Налоги, не являющиеся налогом на прибыль, учитываются в составе общих и административных расходов.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении отложенных налоговых убытков и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. В соответствии с исключениями в отношении первоначального признания, отложенный налог не учитывается в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства, если эта сделка при первоначальном признании не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, кроме случаев первоначального признания, возникающего в результате объединения бизнеса.

Остатки по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться в период, когда временные разницы или отложенные налоговые убытки будут реализованы. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в консолидированной финансовой отчетности Группы. Отложенные налоговые активы по временным разницам, уменьшающим налогооблагаемую базу, и отложенные налоговые убытки отражаются только в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.

Отложенный налог на прибыль отражается в отношении нераспределенной прибыли дочерних компаний, накопленной за период после их приобретения, за исключением тех случаев, когда Группа осуществляет контроль за политикой выплаты дивидендов дочерней компанией и существует достаточная вероятность того, что временная разница не будет уменьшаться в обозримом будущем за счет выплаты дивидендов или по иной причине.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Стратегия Группы заключается в том, что все объекты инвестиционной собственности находятся в прямой или не прямой собственности компаний, зарегистрированных на Кипре, и при необходимости эти объекты инвестиционной собственности будут реализованы путем реализации акций кипрских компаний. Прибыль от реализации акций освобождена от кипрского подоходного налога, следовательно, Группа не признает отложенные налоговые обязательства по чистому доходу от увеличения справедливой стоимости инвестиционной собственности.

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в каждом отчетном периоде. Обязательства, отражающиеся в отношении налога на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятно возникновение дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу на конец отчетного периода и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам.

Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода.

Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность. Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Финансовые поручительства. Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, согласно которым Группа обязана произвести оговоренные платежи для возмещения держателю поручительства убытка, понесенного им в связи с неосуществлением определенным должником платежа в установленный в долговом финансовом инструменте срок, в соответствии с условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по их справедливой стоимости, которая обычно свидетельствуется суммой полученных вознаграждений. Эта сумма амортизируется методом равномерного начисления в течение срока действия гарантии. В конце каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшему из следующего: (i) остающаяся неамортизированная сумма первоначального признания и (ii) и наиболее точной из оценок затрат, необходимых для урегулирования обязательства по состоянию на конец отчетного периода.

Акционерный капитал. Обыкновенные акции классифицируются как собственные средства. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к эмиссии новых акций, отражаются в составе собственных средств как уменьшение выручки, за вычетом налога.

Дивиденды. Дивиденды признаются как обязательство и выплачиваются из собственных средств за период, в котором они были объявлены и утверждены. Все дивиденды, объявленные после отчетного периода и до разрешения выпуска консолидированной финансовой отчетности, указаны в примечании о последующих событиях.

Отражение выручки и расходов. Выручка представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или подлежащего получению за продажу товаров и услуг в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость, возвратов, скидок и дисконтов. Основной деятельностью Группы является инвестиционная собственность.

Выручка по арендным платежам. Выручка по арендным платежам отражается в отчете о доходе методом равномерного начисления в течение срока аренды. Выручка по арендным платежам, полученная авансом, признается как отложенный арендный платеж в отчете о финансовом положении.

Операционные расходы по инвестиционной собственности. Операционные расходы, связанные с инвестиционной собственностью, относятся в отчет о доходе по мере возникновения.

3 Основы представления отчетности и краткое изложение принципов учетной политики (продолжение)

Эти расходы включают в себя только расходы, которые напрямую относятся к инвестиционной собственности, генерировавшей арендный доход в течение года.

Процентные доходы и расходы. Процентные доходы и расходы признаются с учетом распределения по времени путем применения метода эффективной процентной ставки.

Прочие доходы и расходы. Все прочие доходы и расходы, как правило, отражаются по методу начисления в зависимости от степени завершенности конкретной сделки, определяемой как доля фактически оказанной услуги в общем объеме услуг, которые должны быть предоставлены.

Вознаграждения сотрудникам. Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования Российской Федерации, оплаченные и неоплаченные ежегодные отпуска и пособия по временной нетрудоспособности, премии и неденежные льготы начисляются в том году, в котором сотрудники Группы оказывают соответствующие услуги, и включаются в общие и административные расходы. Компании Группы не имеют своих пенсионных планов. Сотрудники трудоустроены только на территории Российской Федерации.

Переоценка иностранной валюты. Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой организации по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации («ЦБРФ») на конец соответствующего отчетного периода. Прибыли и убытки от курсовых разниц, возникающие в результате исполнения сделок и пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту по официальным обменным курсам ЦБРФ на конец года, признаются в отчете о доходе и представляются на основе нетто в рамках финансовой деятельности.

Пересчет по состоянию на конец года не применяется к неденежным объектам, включая инвестиции в собственные средства, которые пересчитываются по обменным курсам, действующим на дату сделки. Влияние изменений обменных курсов на справедливую стоимость долевых ценных бумаг учитывается как часть прибыли или убытка по справедливой стоимости.

Пересчет функциональной валюты в валюту представления отчетности. Результаты деятельности и финансовое положение каждой организации Группы пересчитываются в валюту представления следующим образом:

- (i) активы и обязательства по каждому отчету о финансовом положении пересчитываются по курсу закрытия в конце соответствующего отчетного периода.
- (ii) доходы и расходы по каждому отчету о доходе пересчитываются по средним обменным курсам (если только такое усредненное значение не является обоснованным приблизительным значением кумулятивного эффекта курсов на дату проведения операций; в этом случае для перевода доходов и расходов используется курс на дату проведения операций);
- (iii) компоненты собственных средств пересчитываются по исторической ставке; и
- (iv) все возникающие курсовые разницы признаются как отдельный компонент собственных средств.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. основным обменным курсом, использовавшимся для пересчета балансов в иностранной валюте, был 30,4769 руб. за 1 доллар США, а средним обменным курсом по состоянию на 31 декабря 2010 г. был 30,3692 руб. за 1 доллар США.

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

Прибыль на акцию. Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на владельцев акций Группы, на средневзвешенное количество акций участия, находившихся в обращении в течение отчетного года.

4 Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Группа производит оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как считается, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах.

В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают:

Оценка объектов инвестиционной собственности. Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась с использованием оценочных методик. При определении справедливой стоимости инвестиционной собственности Группы руководство принимает во внимание заключения независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Если информация по текущим или недавним ценам сравнимых объектов инвестиционной собственности не известна, справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определяется в основном с применением методик оценки дисконтированных денежных потоков к получению в будущем. Группа использует допущения, которые в основном основываются на рыночных условиях, существующих на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в оценочных методиках, могут оказать влияние на справедливую стоимость на отчетную дату.

Основными допущениями, лежащими в основе оценки руководством справедливой стоимости, являются относящиеся к применению соответствующей ставки дисконтирования. Воздействие на общие оценки изменений этих переменных рассчитывается путем корректировки переменной при условии, что остальные переменные остаются неизменными.

При определении балансовой стоимости инвестиционной собственности руководство принимает во внимание оценку, сделанную с применением доходного метода, наряду с любыми имеющимися текущими или недавними ценами сравнимых объектов инвестиционной собственности.

В 2010 г. Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности эквивалентную доходность в пределах 10% и 11,5% при оценке основных объектов инвестиционной собственности. Если бы эквивалентная доходность была на 10% ниже или выше чем та, что фактически применялась, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности составила бы, соответственно, на 89 565 тыс. долл. США больше или на 73 275 тыс. долл. США меньше.

В отношении строящихся объектов инвестиционной собственности Группа применяла ставки дисконтирования в пределах 18% и 20%. Если бы эти ставки дисконтирования были на 10% ниже или выше чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 46 000 тыс. долл. США больше или на 42 000 тыс. долл. США меньше.

Признание выручки от продажи объектов недвижимости. Группа признает выручку от продажи недвижимости, когда имеется существенная вероятность того, что существенные риски и выгоды права собственности передаются покупателю, получение вознаграждения несомненно, связанные с этим расходы и возможный возврат объекта могут быть надежно оценены, руководство более постоянно не занимается объектом, а сумма выручки может быть надежно оценена. Руководство считает, что событием, дающим основания для признания выручки, является получение свидетельства о праве собственности на построенный объект жилой недвижимости на имя Группы. По состоянию на 31 декабря 2010 г., такое событие для признания выручки еще не наступило.

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

Если Группа получит свидетельство о праве собственности, в консолидированной финансовой отчетности будет признана выручка в размере 69 746 тыс. долл. США.

Функциональные валюты разных организаций Группы. Разные организации в Группе имеют разные функциональные валюты, определенные на основе экономических условий их деятельности. Определение того, какими конкретно являются экономические условия, требует суждения. При вынесении такого решения Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, а также деноминацию валют проведения операций разных организаций. В частности, при определении функциональной валюты Компании руководство основывало свои суждения на том факте, что доллар США является валютой поступления средств от финансовой деятельности и удержания поступлений от операционной деятельности. Также доллар США является валютой управления коммерческими рисками и зависимостью и измерения показателей деятельности. С учетом существенной зависимости Компании посредством ее дочерних компаний, находящихся в прямой или непрямой собственности, от экономики и рынков Российской Федерации, альтернативой доллару США в качестве функциональной валюты Компании был бы российский рубль. В таком случае, Компания учла бы результаты от пересчета иностранных валют, относящиеся к балансам в долларах США, в прибылях и убытках, и ввиду представления финансовой отчетности в долларах США, соответствующее движение от пересчета – в составе прочего совокупного дохода. Руководство не в состоянии точно определить чему равнялись бы данные отраженные суммы в таком случае.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство. Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускают возможность разных толкований. См. Примечание 25.

5 Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации

Изменения стандартов, утвержденные до даты вступления в силу

Группа утвердила изменение МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», которое было выпущено в мае 2010 года в качестве Годовых поправок к Международным стандартам финансовой отчетности. Данное изменение разъясняет требования к представлению и содержанию отчета об изменениях в собственных средствах. В отчете об изменениях собственных средств должно быть приведено согласование балансовой стоимости по состоянию на начало и конец периода по каждому компоненту собственных средств, однако, его содержание упрощено благодаря тому, что постатейный анализ прочего совокупного дохода по каждому компоненту собственных средств разрешается представлять в примечаниях.

6 Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для отчетных периодов Группы, начинающихся 1 января 2011 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно:

Изменение МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (выпущено в ноябре 2009 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее). МСФО (IAS) 24 был пересмотрен в 2009 г. путем: (а) упрощения определения связанной стороны, уточнения его значения, а также устранения противоречий; и (b) предоставления частичного освобождения от применения требований к предоставлению информации для государственных компаний. Группа считает, что изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 19 «Погашение финансовых обязательств долевыми инструментами» (применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2010 года или позднее). Данное Разъяснение КРМФО (IFRIC) разъясняет методы учета для тех случаев, когда компания производит пересмотр условий долговых обязательств, в результате чего обязательство погашается за счет выпуска дебитором в адрес кредитора собственных долевыми инструментами. Прибыль или убыток отражается в прибыли или убытке и представляет собой разницу между справедливой стоимостью долевыми инструментами и балансовой стоимостью долга. Группа считает, что Разъяснение КРМФО (IFRIC) 19 не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

6 Новые учетные положения (продолжение)

Предоплаты по минимальным требованиям к финансированию – Изменение Разъяснения КРМФО (IFRIC) 14 (применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее). Данное изменение имеет ограниченное воздействие, так как применяется только к тем компаниям, которые обязаны осуществлять минимальные взносы для финансирования пенсионных планов с установленными выплатами. Это изменение отменяет непреднамеренные последствия Разъяснения КРМФО (IFRIC) 14, относящиеся к предоплате добровольных пенсионных планов, в тех случаях, когда существуют минимальные требования к финансированию. Группа считает, что данное изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

Ограниченные исключения в отношении представления сравнительной информации в соответствии с МСФО (IFRS) 7 для компаний, впервые использующих МСФО – Изменение МСФО (IFRS) 1 (применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2010 года или позднее). Компании, которые уже составляют финансовую отчетность по МСФО (IFRS), были освобождены от представления сравнительных данных в рамках раскрытия информации, которое требуется в соответствии с изменениями МСФО (IFRS) 7 «*Финансовые инструменты: Раскрытие информации*», выпущенными в марте 2009 года. Данное изменение МСФО (IFRS) 1 предоставляет компаниям, впервые использующим МСФО, возможность использовать те же переходные положения, которые включены в изменение МСФО (IFRS) 7. Группа считает, что данное изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты Часть 1: Классификация и оценка». МСФО (IFRS) 9, выпущенный в ноябре 2009 года, заменяет разделы МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Впоследствии, МСФО (IFRS) 9 был изменен в октябре 2010 г. для учета классификаций и измерений финансовых обязательств. Основные отличия стандарта следующие:

- Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Решение о классификации должно приниматься при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами компании и от характеристик договорных потоков денежных средств по инструменту.
- Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения договорных денежных потоков, и одновременно (ii) договорные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через счета прибылей и убытков.
- Все долевыми инструментами должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, удерживаемые для торговли, будут оцениваться и отражаться по справедливой стоимости на счете прибылей и убытков. Для остальных долевыми инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нереализованной и реализованной прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей и убытков. Доходы и расходы от переоценки по справедливой стоимости не переносятся в состав прибылей и убытков. Это решение может приниматься индивидуально для каждого финансового инструмента. Дивиденды должны отражаться в составе прибылей и убытков, если они представляют собой доходность инвестиций.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к компании раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков, в составе прочего совокупного дохода.

Принятие МСФО (IFRS) 9 является обязательным с 1 января 2013 года, досрочное применение разрешается. Однако, данный стандарт еще не был утвержден ЕС, в настоящее время Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия стандарта Группой.

6 Новые учетные положения (продолжение)

Раскрытие информации – Передача финансовых активов – Изменения МСФО (IFRS) 7 (выпущены в октябре 2010 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или позднее). Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам активов, переданных контрагенту, которые числятся на балансе компании, следующей информации: характер, стоимость, описание рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и связанным с ним обязательством. В том случае, если признание финансового актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие информации для понимания размера такого риска. Группа считает, что данное изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность. Изменения еще не были утверждены ЕС.

Усовершенствование Международных стандартов финансовой отчетности (выпущено в мае 2010 года и вступает в силу с 1 января 2011 года). Усовершенствования представляют собой сочетание существенных изменений и разъяснений следующих стандартов и интерпретаций: в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 1 (i) балансовая стоимость в соответствии с ранее действовавшими ОПБУ используется как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств или нематериальных активов, если данная статья использовалась в операциях, подпадающих под регулирование ставок, (ii) переоценка, вызванная определенным событием, может быть использована как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств, даже если эта переоценка проведена в течение периода, включенного в первую финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, и (iii) компании, впервые применяющие МСФО, должны объяснить изменения в учетной политике или исключениях из требований МСФО (IFRS) 1, введенные между первым промежуточным отчетом по МСФО и первой финансовой отчетностью по МСФО; в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 3 необходимо (i) провести оценку по справедливой стоимости (в том случае, если другие стандарты МСФО не требуют оценки на иной основе) доли меньшинства, которая не является текущим участием или не дает держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, (ii) предоставить рекомендации в отношении условий выплат, основанных на акциях в приобретенной компании, которые не были изменены или были добровольно изменены в результате объединения бизнеса, и (iii) указать, что условное вознаграждение при объединении бизнеса, имевшем место до даты вступления в силу пересмотренного МСФО (IFRS 3 (выпущенного в январе 2008 года), будет отражено в соответствии с требованиями прежней версии МСФО (IFRS) 3; пересмотренный МСФО (IFRS) 7 уточняет некоторые требования в области раскрытия информации, в частности (i) особое внимание уделяется взаимосвязи качественных и количественных раскрытий информации о характере и уровне финансовых рисков, (ii) отменено требование о раскрытии балансовой стоимости финансовых активов, условия которых были пересмотрены и которые в противном случае были бы просроченными или обесцененными, (iii) требование о раскрытии справедливой стоимости залогового обеспечения заменено более общим требованием о раскрытии его финансового воздействия; и (iv) разъясняется, что компания должна раскрывать сумму залогового обеспечения, на которое обращено взыскание, на отчетную дату, а не сумму, полученную в течение отчетного периода; в пересмотренном МСФО (IAS) 1 разъясняются требования к представлению и содержанию отчета об изменениях собственных средств (данное изменение было заблаговременно утверждено Группой); пересмотренный МСФО (IAS) 27 уточняет переходные правила в отношении изменений к МСФО (IAS) 21, 28 и 31, обусловленных пересмотром МСФО (IAS) 27 (с учетом изменений, внесенных в январе 2008 года); пересмотренный МСФО (IAS) 34 содержит дополнительные примеры существенных событий и операций, подлежащих раскрытию в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, включая переносы между уровнями иерархии оценки справедливой стоимости, изменения классификации финансовых активов или изменения условий деятельности или экономической ситуации, оказывающих воздействие на справедливую стоимость финансовых инструментов компании; пересмотренное Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 уточняет метод оценки справедливой стоимости поощрительных начислений. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на ее финансовую отчетность, за исключением изменения МСФО (IAS) 1, которое было заблаговременно утверждено Группой согласно Примечанию 5.

6 Новые учетные положения (продолжение)

Возмещение базовых активов – Изменение МСФО (IAS) 12 (выпущено в декабре 2010 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2012 года или позднее). Данное изменение предусматривает введение отзываемого допущения о том, что стоимость инвестиционной собственности, учитываемой по справедливой стоимости, полностью возмещается за счет продажи. Это допущение отзывается в отношении инвестиционной собственности, владение которой осуществляется в рамках бизнес-модели, направленной на получение практически всех экономических выгод в результате использования данной инвестиционной собственности в течение определенного периода времени, а не в результате его продажи. ПКИ (SIC) 21 «Налоги на прибыль – возмещение переоцененных неамортизируемых активов», в которой рассматриваются аналогичные вопросы, связанные с неамортизируемыми активами, измеряемыми с помощью модели переоценки в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства», включена в МСФО (IAS) 12 после того, как инвестиционная собственность, оцениваемая по справедливой стоимости, была выведена за рамки применения МСФО (IAS) 16. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на ее финансовую отчетность. Изменения еще не были утверждены ЕС.

Гиперинфляционная экономика и отмена фиксированных дат для компаний, осуществляющих переход на МСФО – Изменение МСФО (IFRS) 1 (выпущено в декабре 2010 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или позднее). Данное изменение, касающееся серьезной гиперинфляции, создает дополнительное освобождение, когда компания, подвергшаяся серьезной гиперинфляции, возобновляет представление или представляет в первый раз финансовую отчетность в соответствии с МСФО. Это освобождение разрешает компании оценивать определенные активы и обязательства по справедливой стоимости, а также использовать такую справедливую стоимость как условную стоимость в открывающем отчете о финансовом положении, подготовленном в соответствии с МСФО.

ПМСФО также внесло изменение в МСФО (IFRS) 1 для исключения отсылок на фиксированные даты, с одним исключением и одним освобождением, которые касаются финансовых активов и обязательств. Первое изменение требует, чтобы компании, переходящие на МСФО, применяли требование МСФО к списанию с применением в последующие периоды с даты перехода, а не с 1 января 2004 года. Второе изменение относится к финансовым активам или обязательствам, когда справедливая стоимость определяется с применением оценочных методик при первоначальном признании и позволяет применять это указание в будущих периодах, начиная с даты перехода на МСФО, а не с 25 октября 2002 года или 1 января 2004 года.

Это означает, что компаниям, переходящим на МСФО, не нужно определять справедливую стоимость определенных финансовых активов и обязательств при первоначальном признании для периодов, предшествующих дате перехода. В МСФО (IFRS) 9 для отражения этих изменений также были внесены поправки. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее) заменяет все указания по контролю и консолидации, содержащиеся в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», а также в ПКИ (SIC) 12 «Консолидация – предприятия специального назначения». МСФО (IFRS) 10 изменяет определение контроля таким образом, что одни и те же критерии выявления контроля применяются ко всем организациям. Это определение сопровождается обширным руководством по применению. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

МСФО (IFRS) 11 «Совместные предприятия» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее) заменяет собой МСФО (IAS) 31 «Участие в совместном предпринимательстве» и ПКИ (SIC) 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства». Изменения определений уменьшило количество «видов» совместных предприятий до двух: совместные операции и совместные предприятия. Отменено существующее положение о пропорциональной консолидации совместно контролируемых предприятий. Для участников совместных предприятий обязателен метод долевого участия. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

6 Новые учетные положения (продолжение)

МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие участия в других предприятиях» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее) применяется к предприятиям, имеющим долю участия в дочерней компании, совместном предприятии, ассоциированной компании или в неконсолидированном структурном подразделении; он замещает собой требования к раскрытию информации, в настоящее время содержащиеся в МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО (IFRS) 12 требует от предприятий раскрывать информацию, которая помогает читателям финансовой отчетности оценивать характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия предприятия в дочерних компаниях, ассоциированных компаниях, совместных предприятиях и неконсолидированных структурных подразделениях. Для достижения этих целей новым стандартом требуется раскрытие существенных суждений и оценок, принятых при определении того, контролирует ли организация, совместно контролирует или оказывает существенное влияние на свои доли участия в других организациях. В результате данных изменений МСФО (IAS) 27 был переименован на «Отдельная финансовая отчетность». Указанный стандарт остается стандартом, относящимся исключительно к отдельной финансовой отчетности. Существующие указания в отношении отдельной финансовой отчетности остаются неизменными. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее) предназначен для повышения согласованности и снижения сложности путем формулировки точного определения справедливой стоимости, а также предоставления единого источника оценки справедливой стоимости и требований к раскрытию информации для использования в МСФО. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

Кроме случаев, описанных выше, новые стандарты и интерпретации не окажут существенного воздействия на финансовую отчетность Группы.

7 Основные средства

	Помещения	Компьютеры	Офисное оборудова- ние	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>				
Балансовая стоимость на 24 августа 2010 г.	-	-	-	-
Приобретения	14 699	94	1 952	16 745
Амортизационные отчисления (Примечание 19)	(21)	(6)	(25)	(52)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 678	88	1 927	16 693
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 699	94	1 952	16 745
Накопленная амортизация	(21)	(6)	(25)	(52)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 678	88	1 927	16 693

Здания Группы были переоценены независимыми оценщиками в дату приобретения. Оценка была осуществлена на основании недавних операций, совершенных на рыночных условиях.

По состоянию на 31 декабря 2010 г., помещения, оцененные по справедливой стоимости в размере 14 678 долл. США, были переданы в залог третьим лицам в качестве обеспечения по банковским займам. См. Примечание 13.

«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2010 г.****8 Инвестиционная собственность***В тысячах долларов США*

Итого инвестиционной собственности на 24 августа 2010 г.	-
Приобретения	1 467 074
Капитализированные затраты на финансирование	666
Расходы на последующие усовершенствования	3 290
Прибыль за вычетом убытков от переоценки по справедливой стоимости	41 491
Выбытие инвестиционной собственности	(55 203)
Результат пересчета в валюту представления	1 209
Итого инвестиционной собственности на 31 декабря 2010 г.	1 458 527

Инвестиционная собственность представляет собой земли и здания, находящиеся в г. Москве, Россия. Земли арендуются у властей города Москвы на основании договоров операционной аренды (от 1 до 43 лет), которые продлеваются по усмотрению группы.

Инвестиционная собственность включает в себя следующие помещения, предназначенные для использования в качестве офисных площадей Класса А и Класса В:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.	
	Общая площадь (квадратных метров)	Сумма
Инвестиционная собственность по справедливой стоимости:		
Офисные площади		
КРУГОЗОР – ул. Обручева, д. 30/1, стр. 1, 2, 3	51 154	297 517
ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО – ул. Станиславского, д. 21, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 18	38 964	182 194
ЛеФОРТ – ул. Электrozаводская, стр. 1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4, 5, 6, 7, 8, 9	59 578	213 475
АВИОН – Ленинградский пр., д. 47, стр. 2, 3	19 188	85 609
ГАММА – Гамсоновский пер., д. 5/15, стр. 1, 2, 3	10 399	25 399
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА – ул. Летниковская, д. 2, стр. 1, 2, 3	71 809	330 000
ОЛИМПИЯ – Ленинградское ш., д. 39	79 234	153 000
ЛАЙТХАУС – ул. Валовая, д. 28	44 581	187 000
Итого офисные площади	374 907	1 474 194
Итого инвестиционной собственности по справедливой стоимости	374 907	1 474 194
Минус: Влияние прямолинейного учета арендного дохода		(15 667)
Балансовая стоимость инвестиционной собственности		1 458 527

Инвестиционная собственность была оценена на дату приобретения. Оценка проводилась независимыми фирмами оценщиков «Джонс Ланг ЛяСаль» (Jones Lang LaSalle) и «Эрнст энд Янг Вальюейшн энд Эдвайсерс Сервисис Лтд» (Ernst and Young Valuation and Advisory Services LLC). Основой, используемой для оценки, были методы капитализации дохода и рыночной стоимости. Критические допущения, использовавшиеся в оценках, приведены в Примечании 4.

В настоящее время в Москве частное землевладение не является распространенным явлением, большая часть земель используется на основании долгосрочной аренды.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

8 Инвестиционная собственность (продолжение)

Группа применяет положения МСФО (IAS) 40 в целях учета земель в операционной аренде таким образом, как если бы они использовались на основании договоров финансовой аренды; земли, классифицированные как инвестиционная собственность, учтены по справедливой стоимости в размере 6 222 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2010 г.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. объекты инвестиционной собственности со стоимостью в 1 474 194 тыс. долл. США были переданы в залог третьим лицам в качестве обеспечения по банковским займам. См. Примечание 13.

Обязательства капитального характера в связи со строительными проектами Группы раскрываются в Примечании 25.

Минимальный будущий арендный доход Группы по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлен ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Не более одного года	102 468
Более одного года и менее 5 лет	198 883
Более 5 лет	2 601
Итого будущего арендного дохода	303 952

По состоянию на 31 декабря 2010 г. будущий арендный доход на сумму в 303 952 тыс. долл. США был передан в залог третьим лицам в качестве обеспечения по банковским займам, полученным связанной стороной. См. Примечание 13.

9 Займы выданные

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Долгосрочные займы выданные	-
Краткосрочные займы выданные	11 002
Итого займов выданных	11 002
Займы, выданные связанным сторонам (Примечание 28)	11 002
Итого займов выданных	11 002

Займы были выданы Группой без обеспечения с целью финансирования оборотного капитала заемщиков. Группа оценивает кредитоспособность своих заемщиков как удовлетворительную на основании их хорошей кредитной истории.

Выданные займы представляют суммы, не являющиеся ни просроченными, ни обесцененными. По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа не имеет просроченных займов.

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. займы не выдавались по ставкам ниже рыночных.

Займы выданы по фиксированной ставке и деноминированы в долларах США. Действующая процентная ставка по выданным займам составляет 8,32%. Информация о займах, выданных связанным сторонам, раскрывается в Примечании 28.

Справедливая стоимость выданных займов раскрывается в Примечании 26.

10 Запасы

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Незавершенное производство	58 111
Сырье	68
Итого запасов	58 179

В соответствии с инвестиционным соглашением, заключенным с Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы, Группа осуществляла инвестиции в застройку участка многоквартирных домов. Группа намеревается продать квартиры частным лицам. Незавершенное производство включает объекты жилого комплекса застройки на общую сумму в 56 481 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря. По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группой были получены авансы по договорам предварительной продажи с клиентами в отношении свыше 99% собственности, рассматриваемой в качестве запасов. По состоянию на 31 декабря 2010 г. существенные риски и выгоды не были переданы клиентам, поскольку не были получены свидетельства о праве собственности на имя Группы, соответственно, выручка от продажи объектов жилой недвижимости пока не была признана в данном отчетном периоде. См. Примечание 4.

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. затраты на финансирование, относящиеся к незавершенному производству, не капитализировались.

11 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Арендные платежи к получению	8 223
Корректировка прямолинейного учета арендного дохода	15 667
Средства к получению от акционера (Примечание 28)	6 501
Прочая дебиторская задолженность	868
Итого торговой и прочей дебиторской задолженности	31 259

Большая часть задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности не подвержена кредитному риску. Сумма в 15 667 тыс. долл. США является равномерной корректировкой арендного дохода. Сумма в 8 223 тыс. долл. США была обеспечена депозитами арендаторов.

12 Денежные средства и их эквиваленты

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Остаток на банковских счетах, выплачиваемый по требованию	39 398
Депозитные счета в банках	15 248
Итого денежных средств и их эквивалентов	54 646

12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Ниже представлен анализ остатков на банковских счетах, выплачиваемых по требованию, по кредитному качеству:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
<i>Непросроченные и необесцененные</i>	
ЮниКредит Банк	29 437
Банк Открытие	17 869
Номос Банк	3 662
Райффайзенбанк (Raiffaisenbank)	3 050
ЮБиЭс АГ (UBS AG)	543
Бэнк оф Сайпрус (Bank of Cyprus)	85
Итого	54 646

Сумма в 10 500 долл. США была зарезервирована Группой в течение периода с 28 мая 2010 г. по 1 июля 2011 г. на банковском счете в Банком ЮниКредит для целей расчета с их общим подрядчиком «Штрабаг АГ» (Strabag AG) после надлежащего исполнения обязательств «Штрабаг АГ». Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными.

13 Заимствования

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Долгосрочные заимствования	
Займы от банков	795 689
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	20 460
Обязательства по финансовой аренде	5 420
Итого долгосрочных заимствований	821 569
Краткосрочные заимствования	
Банковские кредиты	13 967
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	222
Обязательства по финансовой аренде	696
Итого краткосрочных заимствований	14 885
Итого заимствований	836 454

Займы от банков на сумму 275 706 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии с процентами по фиксированным ставкам от 7,23% до 12,5% годовых. Неоплаченная сумма основного долга в 50 848 тыс. долл. США, будет погашена в сентябре 2012 г., а сумма в 214 268 тыс. долл. США будет погашаться частичными платежами до августа 2014 г.

Займы от банков на сумму 316 276 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии с процентами по ставкам своп от 3,05% до 3,47% годовых плюс банковская маржа в 4,15% годовых до дат окончания свопа в марте и июне 2011 г. (Примечание 14). По истечении срока действия соглашений о свопе, процентная ставка по данным займам станет фиксированной в размере 3,08% годовых плюс банковская маржа в 4% годовых. Неоплаченная сумма основного долга в 321 297 тыс. долл. США (Примечание 14) будет погашаться частичными платежами до августа 2014 г.

13 Заимствования (продолжение)

Займы от банков на сумму 96 011 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии с процентами по ставкам своп от 1,1% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых до декабря 2011 г. С декабря 2011 г. общая сумма будет увеличена с 96 000 тыс. долл. США до 183 000 тыс. долл. США, а проценты своп изменятся с 1,1% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых на 1,2% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых. В декабре 2012 г. номинальная сумма будет уменьшена с 183 000 тыс. долл. США до 165 000 тыс. долл. США, а проценты своп изменятся с 1,2% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых на 1,4% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых. Неоплаченная сумма основного долга в 96 000 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2010 г. будет погашена в декабре 2013 г.

Займы от банков на сумму 86 039 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии с процентами по плавающей ставке в 3,51% годовых (ставка LIBOR за 1 месяц плюс банковская маржа) до декабря 2011 г. В декабре 2011 г. процентная ставка будет изменена с плавающей процентной ставки на процентную ставку своп. Основная сумма в 86 031 тыс. долл. США причитается к оплате в декабре 2013 г.

Оставшаяся сумма займов от банков в 35 624 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляет договоры о предоставлении кредитной линии с процентами по плавающей ставке в 4,45% годовых (3-месячная ставка LIBOR плюс банковская маржа). Основная сумма в 35 554 тыс. долл. США причитается к оплате в августе 2014 г.

Заем от связанных сторон имеет фиксированную процентную ставку в 20% и подлежит погашению в декабре 2013 г. По состоянию на 31 декабря 2010 г. неоплаченная сумма основного долга составляет 14 898 тыс. долл. США.

Договор о предоставлении кредитной линии на сумму 570 369 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) содержит следующие финансовые условия:

- Соотношение стоимости кредита и стоимости актива – отношение стоимости кредита к совокупной рыночной стоимости объекта недвижимости на основе данных последней оценки, выраженное в процентах, не должно превышать 75%.
- Коэффициент покрытия обслуживания долга – на любую дату оплаты процентов, коэффициент, выраженный как отношение чистого арендного дохода, ожидаемого в течение следующего 12-месячного периода и совокупности всех платежей, причитающихся к оплате Группой за указанный период, должен быть не менее 120%.

Группа полностью соответствовала вышеуказанным требованиям по состоянию на 31 декабря 2010 г.

В 2010 г. Группа нарушила некоторые обязательные положения по договору о предоставлении кредитной линии с «ЮниКредит Банк Австрия АГ» (UniCredit Bank Austria AG) по страхованию собственности и будущих арендных доходов. Освобождение в отношении нарушения таких обязательств было получено от Банка 31 декабря 2010 г. Как следствие этого письма, в конце отчетного периода нарушений обязательств не существовало.

Справедливая стоимость займов указана в Примечании 26.

Сверка совокупных будущих минимальных арендных платежей до их текущей стоимости представлена ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Минимальные арендные платежи:	
- не более одного года	744
- более одного года и менее 5 лет	2 911
- более 5 лет	19 144
Итого минимальных арендных платежей	22 799
Будущие платежи по финансированию	(16 683)
Текущая стоимость минимальных арендных платежей	6 116

По состоянию на декабрь 2010 г. эффективная процентная ставка по договорам аренды составляет 11,3%.

14 Производные финансовые инструменты

В тысячах долларов США

Договора процентных свопов – хеджирование движения денежных средств на 24 августа 2010 г.	–
Приобретения	2 455
Снижение справедливой стоимости за период (Примечание 20)	1 336
Эффект пересчета функциональной валюты в валюту представления	60
Договора процентных свопов – хеджирование движения денежных средств на 31 декабря 2010 г.	3 851

Ниже представлены условная сумма, фиксированные процентные ставки и даты прекращения действия по траншам:

	31 декабря 2010 г.		
	Условная сумма, тыс. долл США	Процентная ставка, %	Дата прекращения действия контракта
Транш 2, часть 1	135 900	7,20%	15 марта 2011 г.
Транш 2, часть 2	114 194	7,62%	15 июня 2011 г.
Транш 3	71 203	7,62%	15 июня 2011 г.
Итого траншей	321 297		

Плавающие ставки составляют 3-месячный LIBOR + 4,15% годовых. С марта 2011 г. банковская маржа сменится на 4% годовых.

Средняя процентная ставка по свопу составляет 7,44%.

Расчет справедливой стоимости свопов основывается на дисконтированном движении денежных средств будущих ожидаемых процентных выплат по имеющимся соглашениям своп в сравнении с дисконтированным движением денежных средств ожидаемых процентных выплат по свопу с учетом рыночных процентных ставок по состоянию на отчетную дату. Своп процентной ставки определяется и действует как хеджирование движения денежных средств, и справедливая стоимость этого производного финансового инструмента признается непосредственно в консолидированном отчете о прибылях и убытках. См. Примечание 20.

15 Отложенный доход от аренды жилых объектов

По состоянию на 31 декабря 2010 г. отложенный доход от жилых объектов в размере 69 746 тыс. долл. США представляет собой аванс, полученный в отношении жилых объектов. См. Примечание 10.

16 Торговая и прочая кредиторская задолженность

В тысячах долларов США

31 декабря 2010 г.

Кредиторская задолженность по затратам в отношении объектов инвестиционной собственности	31 512
Кредиторская задолженность по приобретению дополнительных долей участия в дочерних компаниях	12 615
Кредиторская задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	4 386
Кредиторская задолженность по покупке долга (Примечание 28)	4 653
Авансы, полученные за продажу запасов	6 392
Кредиторская задолженность по вознаграждениям за профессиональные услуги	682
Расчеты с персоналом	23
Прочее	900
Торговая и прочая кредиторская задолженность	61 163

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

17 Акционерный капитал и резерв пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности

Акционерный капитал

Акционерный капитал, разрешенный к выпуску, выпущенный и полностью оплаченный, составляет:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.			
	Количество акций	Номинальная сумма	Добавочный капитал	Взнос акционеров
Обыкновенные акции	13 000	18	504 583	61 359
Итого акционерный капитал	13 000	18	504 583	61 359

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 13 000 акций номинальной стоимостью 1 евро каждая. Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция дает право на один голос.

Добавочный капитал представляет собой превышение полученного вознаграждения над номинальной стоимостью выпущенных акций.

Акционерный капитал Группы состоит исключительно из обыкновенных акций, каждая из которых имеет право голоса и право на дивиденды согласно решению Общего собрания Группы. Никакие другие права или привилегии данному классу акций не предоставляются.

При регистрации Компании выпустила 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро (1,385 долл. США).

9 ноября 2010 г. Компания выпустила 9 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро (1,3957 долл. США) каждая с премией в размере 32 049,45 евро за акцию - общая сумма вознаграждения составила 402 600 тыс. долл. США.

1 декабря 2010 г. Компания выпустила 3 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро (1,3112 долл. США) каждая с премией в размере 25 930,39 евро за акцию - общая сумма вознаграждения составила 102 000 тыс. долл. США.

Взнос акционера был признан, когда акционер внес активы, в отношении которых у Группы не было обязательств по выплате долга.

Резерв пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности

При представлении финансовой отчетности в долларах США Группа переводит все активы и обязательства по исходящему обменному курсу, действующему на соответствующую отчетную дату. Все доходы и расходы переводятся на основании приблизительного определения обменного курса, действующего на дату транзакций. Вся получаемая прибыль или убытки от пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности прямо учитываются в собственных средствах в составе резерва пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности.

18 Операционные расходы по инвестиционной собственности

<i>В тысячах долларов США</i>	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Платежи за управление собственностью	791
Уборка и коммунальные услуги	378
Налог на имущество	335
Ремонт и обслуживание	62
Страхование	34
Прочее	20
Итого операционных расходов по инвестиционной собственности	1 620

19 Общие и административные расходы

<i>В тысячах долларов США</i>	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Расходы по персоналу	50
Отчисления в социальные фонды	9
Профессиональные услуги	1 616
Торговые комиссионные	122
Амортизация (Примечание 7)	52
Расходы по аренде земли	53
Уборка и коммунальные услуги арендаторов	27
Штрафы	25
Комиссия банка	42
Маркетинг и реклама	12
Информационные услуги	3
Налог на имущество	3
Безопасность	2
Страхование	2
Списание малоценных предметов	1
Прочее	76
Итого общих и административных расходов	2 095

В 2010 г. расходы по персоналу не капитализировались в незавершенном производстве, основных средствах и инвестиционной собственности.

Информация по расходам по персоналу и отчислениям в социальные фонды со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

Затраты на профессиональные услуги, указанные выше, включают в себя вознаграждения в 42 тыс. долл. США за аудиторские услуги и 4 тыс. долл. США за услуги по налоговому консультированию, выставленные аудиторской фирмой, проводящей обязательный аудит.

20 Финансовые доходы и расходы

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Процентный доход по выданным займам		48
Влияние справедливой стоимости на первоначальное признание депозитов арендаторов		51
Доход от справедливой стоимости по договорам процентных свопов	14	1 336
Итого финансовых доходов		1 435
Процентный расход по заимствованиям		6 548
Процентный расход по последующей оценке депозитов арендаторов		124
Финансовая выплата по арендным обязательствам		49
Итого финансовых расходов		6 721
Чистые затраты на финансирование		(5 286)

Информация о процентном доходе по выданным займам связанным сторонам представлена в Примечании 28.

21 Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующее:

<i>В тысячах долларов США</i>	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Текущий налог	3 151
Отложенный налог	5
Расходы по налогу на прибыль за период	3 156

Ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы (Российская Федерация), составляет 20%. Ставка налога на прибыль на прибыль Группы на Кипре составляет 10%.

Согласование между ожидаемым и фактическим налоговым платежом приведено ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Прибыль до налогообложения	98 058
Теоретические налоговые отчисления по предусмотренной законом ставке	10 911
Налоговый эффект от статей, которые не вычитаются или не принимаются в расчет налогооблагаемой базы:	
- Необлагаемая налогом прибыль	(9 923)
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	2 168
Расходы по налогу на прибыль за период	3 156

21 Налог на прибыль (продолжение)

Различия между МСФО и положениям по предусмотренным законодательством налогам приводят к определенным временным разницам между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налогооблагаемыми базами. Поскольку эти различия относятся только к деятельности в Российской Федерации, налоговый эффект изменений этих временных разниц учитывается по ставке 20%. Группа не учитывает отложенный налог на прибыль на разницы между балансовой стоимостью ее инвестиционной собственности и ее налоговой базой, поскольку в соответствии с правилами налогообложения на Кипре данные временные разницы не будут облагаться налогом на момент продажи дочерней компании, владеющей собственностью. Данные условия существуют, только если приобретение инвестиционной собственности является покупкой актива, а не объединением бизнеса в дату балансового отчета.

	Движение	Результат перечета в валюту представления	31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>			
Налоговый эффект вычитаемых временных разниц			
Начисления	(59)	-	(59)
Резерв на обесценение авансовых платежей	932	(3)	929
Прочее	(341)	1	(340)
Валовые отложенные налоговые активы	532	(2)	530
Налоговый эффект налогооблагаемых временных разниц			
Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности	417	(1)	416
Амортизация	(142)	1	(141)
Прочее	(812)	3	(809)
Валовые отложенные налоговые обязательства	(537)	3	(534)
Итого чистые отложенные налоговые обязательства	(5)	1	(4)

В соответствии с требованиями МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», Группа не учла отложенный налог в отношении приобретения дочерних компаний, которое было отражено в качестве приобретения активов.

Активы и обязательства по отложенному налогообложению взаимозачитываются и учитываются в качестве чистого отложенного налогового обязательства в консолидированном отчете о финансовом положении.

22 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытка, приходящегося на владельцев акций Компании, на средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций, имевшихся в течение года.

У Компании отсутствуют обыкновенные акции с потенциальным разводняющим эффектом, следовательно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>	
Прибыль за период, относящаяся к собственникам Компании	94 896
Средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций	5 325
Базовая и разводненная прибыль на обыкновенную акцию (выражена в тысячах долларов США на акцию)	18

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

23 Управление финансовыми рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитного риска, риска ликвидности, географического риска, валютного риска, риска процентной ставки, рыночного риска), операционных и юридических рисков. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционных и юридических рисков.

Кредитный риск

Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной понесения финансовых убытков другой стороной вследствие невыполнения обязательства по договору. Подверженность Группы кредитному риску отражается в балансовых суммах торговой и прочей дебиторской задолженности, выданных займов и остатков на банковских счетах, выплачиваемых по требованию.

Ниже приводится максимальная подверженность Группы кредитному риску по классам активов:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Займы выданные (Примечание 9)	11 002
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Примечание 11)	7 369
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12):	
- Остатки на банковских счетах, выплачиваемые по требованию	39 398
- Депозитные счета в банках	15 248
Итого максимальная подверженность кредитному риску	73 017

По состоянию на 31 декабря 2010 г. 100% выданных займов Группы являются займами, выданными связанным сторонам.

Для поддержания коэффициента ликвидности Группа управляет своими кредитными рисками по торговой задолженности путем проверок кредитоспособности всех новых арендаторов. Если арендаторам присваиваются рейтинги независимых рейтинговых агентств, то используются эти рейтинги. В ином случае, если такие рейтинги отсутствуют, департамент маркетинга Группы оценивает кредитное качество клиента, принимая во внимание его финансовое положение, прошлый опыт и иные факторы. В некоторых случаях Группа требует гарантии от материнской компании. Торговая задолженность Группы обеспечивается Депозитами арендаторов, уплачиваемыми при заключении договоров аренды.

Концентрация кредитных рисков

В течение отчетных периодов Группа в основном взаимодействовала со следующими двумя крупными банками: «Райффайзенбанк» и Банк «Открытие», что подвергает Группу концентрации кредитного риска. Политикой Группы предусмотрено взаимодействие только с банками, имеющими рейтинг не ниже «В». Рейтинги банков являются следующими: ЮниКредит Банк – BBB- (S&P), Банк Открытие – А+ (Национальное рейтинговое агентство), Номос Банк – BB- (Fitch), Райффайзенбанк – BBB (S&P) и ЮБиЭс АГ – А+ (S&P).

В течение отчетных периодов Группа не подвергалась риску концентрации в отношении определенных клиентов, так как ее выручка формируется за счет предоставления в аренду офисных и торговых помещений различным клиентам. Максимальная площадь, арендованная одним клиентом, составляет 6,8% от общей площади, сдаваемой в аренду.

Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что организация столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Риск ликвидности управляется высшим руководством Группы. Для обеспечения наличия у Группы достаточных ресурсов для выполнения своих обязательств руководство использует бюджетирование и прогноз движения денежных средств.

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Группа управляет риском ликвидности, основываясь на следующих ключевых компонентах:

- Поскольку Группа имеет долгосрочный горизонт инвестирования, она стремится добиться устойчивой структуры капитала и активно ищет долгосрочное финансирование;
- Соотношение между займами и оцененной стоимостью по доходным проектам между 70% (удовлетворительно) и 80% (максимально);
- Средний срок погашения займа должен превышать 3 года.

В таблице ниже представлено распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2010 г. по договорным сделкам, оставшимся до погашения. Суммы обязательств в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки, включая общую сумму обязательств по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых выплат). Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в отчете о финансовом положении, так как суммы в отчете о финансовом положении основаны на дисконтированных денежных потоках.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на конец отчетного периода. Валютные выплаты пересчитываются с использованием обменного курса спот на конец отчетного периода.

Ниже представлен анализ сроков исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2010 г.:

31 декабря 2010 г.

	Балансо- вая стои- мость	Договор- ное движение денежных средств	Менее 1 года	1-3 года	3-5 лет	Более 5 лет
<i>В тысячах долларов США</i>						
Непроизводные финансовые обязательства						
Заимствования, исключая обязательства по финансовой аренде	830 338	945 052	47 890	348 401	548 761	-
Обязательства по финансовой аренде	6 116	22 799	744	1 456	1 455	19 144
Депозиты арендаторов	18 091	25 958	4 307	13 895	4 193	3 563
Торговая и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате	56 777	56 777	56 777	-	-	-
Итого будущих платежей, включая будущие платежи по погашению основной суммы и процентов	911 322	1 050 586	109 718	363 752	554 409	22 707

Группа старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из займов, торговой и прочей кредиторской задолженности, а также депозитов арендаторов. Группа инвестирует средства в диверсифицированные портфели ликвидных активов для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности. Портфель ликвидности Группы состоит из денежных средств и их эквивалентов (Примечание 12), выданных займов (Примечание 9) и торговой и прочей дебиторской задолженности (Примечание 11). По оценкам руководства, денежные средства и банковские депозиты, входящие в портфель ликвидности, могут быть обращены в наличные денежные средства в течение дня для удовлетворения непредвиденных потребностей в ликвидности.

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Рыночный риск

Группа подвержена рыночным рискам. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по валютным и процентным активам и обязательствам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на стоимость финансовых инструментов. Группа подвергается воздействиям колебаний действующих курсов обмена иностранных валют на ее финансовое положение и на движение денежных средств.

Группа ограничивает воздействие колебаний действующих курсов обмена иностранных валют на ее финансовое положение и движение денежных средств, благодаря тому факту, что выручка от аренды и большинство займов выражены в долларах США. Валютная позиция рассматривается высшим руководством на регулярной основе.

В таблице ниже приводится анализ подверженности Группы риску обменных курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.	
	долл. США	евро
Денежные финансовые активы		
Займы выданные	11 002	-
Денежные средства и их эквиваленты	33 854	84
Торговая и прочая дебиторская задолженность	30 741	-
Итого денежных финансовых активов	75 597	84
Денежные финансовые обязательства		
Заимствования, исключая обязательства по финансовой аренде	(830 116)	-
Депозиты арендаторов	(17 031)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате	(39 819)	(5 522)
Итого денежных финансовых обязательств	(886 966)	(5 522)
Чистая балансовая позиция	(811 369)	(5438)

Приведенный выше анализ включает в себя только денежные активы и обязательства. Неденежные активы не рассматриваются как приводящие к существенным валютным рискам.

В приведенной ниже таблице представлен анализ чувствительности прибылей и убытков, а также собственных средств к обоснованно возможным изменениям обменных курсов, применяемых на отчетную дату, которые имеют отношение к функциональной валюте Группы, при условии, что все прочие переменные остаются неизменными.

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
<i>Влияние на прибыли и убытки:</i>	
Укрепление доллара США на 10%	(81 137)
Ослабление доллара США на 10%	81 137
Укрепление евро на 10%	(544)
Ослабление евро на 10%	544

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск процентной ставки

Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может снижаться или приводить к возникновению убытков.

Группа не имеет официальных внутренних регламентов и процедур для управления риском процентной ставки, ввиду того что руководство считает данный риск несущественным для деятельности Группы. Руководство устанавливает лимиты в отношении приемлемого уровня расхождения процентных ставок и осуществляет контроль за соблюдением установленных лимитов на регулярной основе. В таблицах ниже представлена общая подверженность Группы рискам процентной ставки.

Зависимость выданных займов Группы от сроков исполнения по контрактам и дат пересмотра процентных ставок являются следующими:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
- в течение 1 года или менее	11 002
Итого займов выданных	11 002

В таблицах ниже представлены общие суммы финансовых обязательств Группы по балансовым стоимостям в разбивке по датам пересмотра процентных ставок в соответствии с договорами или сроками погашения, в зависимости от того, какая из указанных дат является более ранней:

Заимствования:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
- в течение 6 месяцев или менее	7 044
- в течение 6-12 месяцев	7 145
- в течение 1-5 лет	816 149
Итого заимствований, исключая обязательства по финансовой аренде	830 338

Обязательства по финансовой аренде:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
- не более одного года	696
- более 1 года, но не более 5 лет	2 098
- более 5 лет	3 322
Итого приведенных сумм минимальных арендных платежей	6 116

Депозиты арендаторов:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
- не более одного года	3 208
- более 1 года, но не более 5 лет	13 600
- более 5 лет	1 283
Итого депозитов арендаторов	18 091

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Все долговые инструменты Группы проходят переоценку в течение четырех лет.

Заимствования Группы, исключая обязательства по финансовой аренде, деноминированы в следующей валюте:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
- доллары США	830 116
- российские рубли	222
Итого заимствований, исключая обязательства по финансовой аренде	830 338

Обязательства по финансовой аренде деноминированы в российских рублях.

Эффективные процентные ставки по состоянию на отчетную дату представлены в таблице ниже:

	31 декабря 2010 г.
Займы от банков	5,4%
Займы от других компаний	20,0%
Обязательства по финансовой аренде	11,3%
Депозиты арендаторов	12,3%

Для минимизации риска процентной ставки руководство Группы стремится удерживать:

- средние процентные ставки ниже ставок капитализации, если проект будет с большим внешним финансированием;
- исходя из долгосрочной перспективы получения денежных средств – оптимальное сочетание финансирования по плавающим и фиксированным ставкам по всем финансовым обязательствам;
- свопы плавающих процентных ставок в фиксированные процентные ставки. Экономическим эффектом таких свопов процентных ставок является конвертирование из плавающих ставок в фиксированные ставки.

Финансовые активы Группы, приносящие процентный доход, состоят, в основном, из займов, выданных связанным сторонам по фиксированным процентным ставкам. Группа, в большинстве случаев, подвержена риску процентной ставки по долгосрочным заимствованиям и депозитам арендаторов.

Заимствования, предоставленные под плавающие процентные ставки, подвергают Группу риску влияния изменений процентных ставок на денежные потоки. Заимствования с фиксированной процентной ставкой подвергают Группу риску влияния изменений процентной ставки на справедливую стоимость. Политика Группы заключается в том, чтобы держать большинство своих заимствований в инструментах с фиксированной ставкой. Депозиты арендаторов имеют нулевую условную процентную ставку.

Географический риск

Основная часть активов и обязательств Группы приходится на контрагентов в Российской Федерации, за исключением выданных займов на сумму 11 002 тыс. долл. США, заимствований на сумму 77 698 тыс. долл. США, прочих активов на сумму 10 701 тыс. долл. США и прочих обязательств на сумму 271 тыс. долл. США, находящихся на Кипре, заимствований на сумму 182 050 тыс. долл. США, находящихся в Австрии, заимствований на сумму 570 369 тыс. долл. США, находящихся в Федеративной Республике Германии, и прочих обязательств на сумму 6 120 тыс. долл. США и 6 495 тыс. долл. США, находящихся, соответственно, на Британских Виргинских островах и в Нидерландах.

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Ценовой риск

Группа подвержена риску изменения цены недвижимости и риску изменения цены аренды. У Группы имеются надлежащие политики для мониторинга изменений рыночных цен. Кроме этого, большинство договоров аренды имеет хорошо определенные пункты, в соответствии с которыми Группа может провести по арендным ценам повторные переговоры при ухудшении условий на рынке таким образом, чтобы устранить риски арендной цены, которым может быть подвергнута Группа.

24 Управление капиталом

Управление капиталом Группы имеет целью обеспечение способности Группы функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия для того, чтобы обеспечить доходность акционерам и выгоды другим совладельцам, а также обеспечение оптимальной структуры капитала для уменьшения стоимости капитала. Для того чтобы обеспечивать или поддерживать структуру капитала, Группа может корректировать сумму дивидендов, уплачиваемых акционерам, и доходность капитала для акционеров, а также выпускать акции или продавать активы для уменьшения долга.

Следуя рыночной практике, Группа осуществляет мониторинг достаточности капитала на основании коэффициента заемных средств. Коэффициент рассчитывается делением суммы чистого долга на суммарный капитал. Чистый долг рассчитывается как заимствования, а также торговая и прочая кредиторская задолженность, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, за вычетом денежных средств и их эквивалентов. Суммарный капитал рассчитывается как собственные средства, отраженные в бухгалтерском балансе, плюс чистый долг.

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Итого торговой и прочей кредиторской задолженности	913 979
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(54 646)
Чистая сумма долга	859 333
Итого собственного капитала	661 058
Итого капитала	1 520 391
Коэффициент заемных средств	56,52%

По состоянию на 31 декабря 2010 г. коэффициенты заемных средств соответствуют прогнозам руководства и сопоставимым показателям в отрасли.

25 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски

Судебные разбирательства.

Время от времени в ходе текущей деятельности в судебные органы поступают иски в отношении Группы. Исходя из собственной оценки, а также рекомендаций внутренних профессиональных консультантов, руководство Группы считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Группы, и, соответственно, не сформировало резерв на покрытие убытков по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство. Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает возможность разных толкований и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством такого законодательства в применении к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

**25 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски
(продолжение)**

Российские налоговые органы могут придерживаться более жесткой позиции и избрать более сложный подход при интерпретации законодательства и результатов налоговых проверок. В том числе они могут придерживаться рекомендаций Высшего Арбитражного Суда по борьбе с уклонением от налогов на основе пересмотра экономического содержания и цели операций. Вышеуказанные аспекты и возможная активизация мероприятий по сбору налогов, направленных на удовлетворение потребностей бюджета, могут привести к значительному повышению степени и частоты проверок со стороны налоговых органов. В частности, существует вероятность, что операции и деятельность, которые в прошлом не оспаривались, будут оспорены. В результате могут быть начислены существенные дополнительные налоги, штрафы и проценты.

Налоговые периоды остаются открытыми для проверки соответствующими налоговыми органами на предмет уплаты налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году, за который проводится проверка. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительные периоды.

Российское законодательство по трансфертному ценообразованию предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок в отношении трансфертного ценообразования и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%.

Контролируемые операции включают в себя операции с взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе РФ, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), операции, в которых налогоплательщик использовал цены, отличающиеся более чем на 20% от цен, использованных для аналогичных операций тем же самым налогоплательщиком в течение короткого периода времени, и бартерные операции. Официального руководства в отношении применения этих правил на практике не существует. Арбитражная практика прошлых лет в данной сфере противоречива.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, определяются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Возможно, с развитием толкования правил трансфертного ценообразования в Российской Федерации и изменения методик, применяемых российскими налоговыми органами, такие трансфертные цены будут оспорены. Учитывая тот факт, что правила трансфертного ценообразования в Российской Федерации существуют на протяжении короткого периода времени, последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако, они могут быть существенными для финансового состояния и (или) деятельности предприятия в целом.

Группа включает в себя компании, зарегистрированные за пределами России. Налоговые обязательства Группы определяются на основании допущения, что эти компании не облагаются российским налогом на прибыль, поскольку они не имеют постоянного представительства в России. Российское налоговое законодательство не предусматривает детальных правил налогообложения иностранных компаний. Возможно, что с развитием толкования этих правил и с изменением подходов российских налоговых органов в России может быть оспорен статус свободы от налогообложения некоторых или всех иностранных компаний Группы. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций предприятия в целом.

Российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам. Группа время от времени применяет интерпретации таких неопределенных вопросов, которые приводят к снижению общей налоговой ставки по Группе. Как отмечено выше по тексту, такие налоговые позиции могут стать предметом усиленной проверки в результате недавних изменений в административной и судебной практике; последствия любого оспаривания со стороны налоговых органов не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций предприятия в целом.

Руководство Группы считает, что соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно и что налоговые, валютные и таможенные позиции Группы будут подтверждены. Соответственно, по состоянию на 31 декабря 2010 г. резервы на потенциальные налоговые обязательства не создавались.

25 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Обязательства капитального характера.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа имела контрактные обязательства по капитальным вложениям в отношении строящихся офисных зданий на сумму 40 749 тыс. долл. США. Группа уже выделила необходимые ресурсы в отношении этих обязательств. Группа полагает, что уровень чистых доходов в будущем и объем финансирования будут достаточными для покрытия этих или аналогичных обязательств.

Заложенные активы и активы с ограничением по использованию. По состоянию на 31 декабря 2010 г. по кредитным договорам в отношении займов от банков Группа передала в залог инвестиционную собственность со справедливой стоимостью 1 474 194 тыс. долл. США (Примечание 8) и основные средства со справедливой стоимостью 14 678 тыс. долл. США (Примечание 7). По состоянию на 31 декабря 2010 г. заимствования были также обеспечены залогом будущего арендного дохода на сумму в 303 952 тыс. долл. США (Примечание 8).

Заложенные акции. По состоянию на 31 декабря 2010 г. по договорам займа от банков Группа передала в залог акции Компании и дочерних компаний:

В тысячах долларов США	31 декабря 2010 г.			
	Количество акций		Доля собственности	
	Обыкновенные	Привилегированные	Обыкновенные	Привилегированные
«Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited)	2 000	-	100%	-
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	1 000	-	100%	-
«Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	2 000	-	100%	-
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited)	1 000	-	100%	-
«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	1 000	-	100%	-
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	1 000	-	100%	-
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	1 000	-	100%	-
«Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	1 000	-	100%	-
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	1 000	-	100%	-
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited)	132 927	-	99,94%	-
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	1 573 601	2 815	100%	92,75%

Финансовые обязательства. По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа имела финансовые обязательства по кредитным договорам в банках. Финансовые обязательства раскрыты в Примечании 13.

25 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Гарантии. Гарантии и прочие обеспечения (включая акции, переданные в залог для обеспечения обязательств третьих лиц и указанные выше в заложенных акциях) являются безотзывным обязательством Группы по совершению платежей в случае неисполнения другой стороной своих обязательств. Группа гарантировала следующие обязательства:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.	
	Гарантированные обязательства	Даты платежа гарантированных обязательств
«O1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	85 000	22 ноября 2013 г.
«O1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	34 200	26 ноября 2012 г.
«O1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	24 000	13 декабря 2012 г.
«O1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	24 000	27 июля 2012 г.
Итого гарантий	167 200	

Кроме вышеупомянутых сумм гарантий, компании Группы могут оказаться обязанными выплатить начисленные проценты и прочие штрафы. Руководство считает, что не требуется создание резерва по этим гарантиям в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

26 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации, наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитана Группой, исходя из имеющейся рыночной информации, когда такая информация существует и считается надежной, и на основе надлежащих методов оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Экономика Российской Федерации продолжает демонстрировать некоторые характерные особенности, присущие развивающимся странам, и экономические условия продолжают ограничивать объемы активности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать сделки по принудительной продаже, и, соответственно, они могут не отражать справедливые стоимости финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю имеющуюся рыночную информацию.

Денежные средства и их эквиваленты. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости, которая приблизительно соответствует их текущей справедливой стоимости.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость финансовых активов, учтенных по амортизированной стоимости, основывается на расчетном будущем поступлении денежных средств, которое предполагается получить, дисконтированном по текущим процентным ставкам новых инструментов с аналогичными кредитными рисками и остающимися сроками исполнения. Используемая процентная ставка в 8,32% годовых зависит от кредитного риска контрагента. Балансовая стоимость выданных займов, а также задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности приблизительно равна справедливой стоимости.

26 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Балансовая стоимость депозитов арендаторов, а также задолженности поставщикам и подрядчикам и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна справедливой стоимости. Дисконтные ставки варьируются от 3,51% годовых до 7,53% годовых.

Справедливая стоимость займов основывается на расчетах чистой текущей стоимости займов путем применения дисконтной ставки, основывающейся на рыночных ставках по аналогичным займам, и последовательности всех будущих погашений и поступлений. Ниже приводится сравнение справедливой стоимости и балансовой стоимости активов и обязательств, учтенных по амортизированной стоимости.

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные	11 002	11 002
Торговая и прочая дебиторская задолженность	31 259	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	54 646	54 646
Займы от банков	814 414	809 656
Займы от других компаний	20 682	20 682
Обязательства по финансовой аренде	6 116	6 116
Депозиты арендаторов	19 755	18 091
Торговая и прочая кредиторская задолженность	61 163	61 163

27 Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки

Для целей измерения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и измерение» подразделяет финансовые активы на следующие категории: (a) займы и дебиторская задолженность; (b) финансовые активы, имеющиеся для продажи; (c) финансовые активы, удерживаемые до погашения, и (d) финансовые активы по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков («FVTPL»). Финансовые активы по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков подразделяются на две подкатегории: (i) активы, определенные данным образом при первоначальном признании, и (ii) активы, классифицированные как предназначенные для торговли.

В следующей таблице классы финансовых активов приведены в соответствии с данными измеряемыми категориями:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.
Займы выданные	11 002
Торговая и прочая дебиторская задолженность	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	54 646
Итого финансовых активов	96 907

Все финансовые активы Группы включены в категорию займов и дебиторской задолженности. Все финансовые обязательства Группы учитываются по амортизированной стоимости.

28 Сделки со связанными сторонами

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности, стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из них имеет возможность контролировать другую, или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений со всеми связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Сделки заключаются в ходе текущей деятельности с держателями крупных пакетов акций, с директорами и с другими связанными сторонами.

Ниже представлены остатки по операциям со связанными компаниями по состоянию на 31 декабря 2010 г.:

	31 декабря 2010 г.	
	Непосредственный акционер	Компании под существенным влиянием основного контролирующего акционера
<i>В тысячах долларов США</i>		
Капитализированные финансовые расходы	-	663
Займы выданные	-	11 002
Торговая прочая дебиторская задолженность	6 501	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	17 869
Заимствования	-	(77 698)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(4 653)

Статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами в течение периода с 24 августа по 31 декабря 2010 г. представлены в таблице ниже:

	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.	
	Непосредственный акционер	Компании под существенным влиянием основного контролирующего акционера
<i>В тысячах долларов США</i>		
Расходы на содержание персонала, включая отчисления в социальные фонды	-	(45)
Чистый доход от продажи дочерних компаний (Примечание 29)	-	51 956
Процентный доход	40	2
Процентный расход	-	(488)

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. Группа передала свою управленческую функцию на аутсорсинг связанной компании, и сумма в 45 тыс. долл. США учитывается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе расходов по персоналу и отчислений в социальные фонды. См. Примечание 19.

В течение отчетного периода общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включая заработную плату, премии и отчисления в социальные фонды, составила 2 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа предоставила гарантии на сумму 58 200 тыс. долл. США непосредственному акционеру компании «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр. См. Примечание 25.

29 Приобретение и выбытие дочерних компаний

В течение отчетного периода Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson INT'L Inc.) (BVI) которая владеет 100% компании «Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited) (Кипр), которая в свою очередь владеет 100% ЗАО «Стройпромпласт» (Российская Федерация) которое является собственником офисного здания площадью 44 581 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, а также 100% обыкновенных акций компании «Талисия Инвестментс Лимитед» (Talisia Investments Limited) (BVI) которая владеет 100% компании «Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited) (Кипр) за общее вознаграждение в 51 400 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	278
НДС к получению	7 474
Инвестиционная собственность	171 484
Прочие активы	539
Заимствования, включая финансовую аренду	(118 817)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9 558)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	51 400
Итого стоимость приобретения	(51 400)
Минус: Неденежное вознаграждение	51 400
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	278
Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении	278

В результате приобретения компаний за период с даты приобретения до 31 декабря 2010 г. Группа понесла убыток в сумме 1 466 тыс. долл. США. Группа не получила дополнительных доходов от аренды за указанный период в результате приобретения дочерних компаний.

В ноябре 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited) (Каймановы Острова), которая владеет 100% компании «Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited) (Кипр), компанию «Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapara Holdings Limited) (Кипр), которая владеет 95,86% ЗАО «Московский фурнитурный завод» (Российская Федерация), 100% компании «Цортис Лимитед» (Tzortis Limited) (Кипр), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 24 096 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, 100% компании «Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 26 382 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, 100% компании «Мервита Холдингс Лимитед» (Mervita Holdings Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 21 330 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, за общее вознаграждение в 108 000 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

«O1 Properties Limited» (ранее «Tonebol Limited»)**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2010 г.****29 Приобретение и выбытие дочерних компаний (продолжение)**

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	31 981
НДС к получению	20 626
Запасы	1 630
Инвестиционная собственность	375 754
Основные средства	24
Прочие активы	588
Заимствования, включая финансовую аренду	(257 714)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(64 819)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	108 070
Минус: доля неконтролирующих акционеров	(70)
Итого стоимость приобретения	(108 000)
Минус: Неденежное вознаграждение	108 000
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	31 981
Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении	31 981

В результате приобретения компаний за период с даты приобретения до 31 декабря 2010 г. Группа получила прибыль в сумме 49 552 тыс. долл. США. Группа не получила дополнительных доходов от аренды за указанный период в результате приобретения дочерних компаний.

26 ноября 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited) (Кипр), компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр), владеющей 99,9991% ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация) за 241 351 тыс. долл. США и 0,0009% обыкновенных акций ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 179 283 квадратных метра в г. Москве, Российская Федерация, за 3 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	28 546
Займы выданные	11 002
НДС к получению	10 225
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23 892
Запасы	56 535
Инвестиционная собственность	816 972
Основные средства	16 721
Прочие активы	6 314
Заимствования, включая финансовую аренду	(570 369)
Депозиты арендаторов	(18 091)
Обязательства по договорам аренды земли	(6 116)
Отложенный арендный доход	(25 277)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(92 774)
Прочие обязательства	(16 226)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	241 354
Итого стоимость приобретения	(241 354)
Минус: Неденежное вознаграждение	50 495
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	28 546
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(162 313)

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

29 Приобретение и выбытие дочерних компаний (продолжение)

В результате приобретения компаний за период с даты приобретения до 31 декабря 2010 г. Группа понесла убыток в сумме 911 тыс. долл. США. Группа получила дополнительный доход от аренды за указанный период в результате приобретения дочерних компаний в сумме 8 577 тыс. долл. США.

15 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited) (Кипр) и 100% обыкновенных акций компании «Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited) (Кипр), которая владеет 100% ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест» (CJSC «Vodny Stadion Sport Invest») (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 79 234 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, за 69 810 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	199
НДС к получению	12 834
Инвестиционная собственность	102 864
Прочие активы	231
Заимствования, включая финансовую аренду	(26 259)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(20 011)
Прочие обязательства	(48)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	69 810
Итого стоимость приобретения	(69 810)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	199
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(69 611)

В результате приобретения компаний за период с даты приобретения до 31 декабря 2010 г. Группа понесла убыток в сумме 4 тыс. долл. США. Группа не получила дополнительных доходов от аренды за указанный период в результате приобретения дочерних компаний.

21 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.) (Нидерланды) за 33 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Торговая и прочая дебиторская задолженность	42
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	33
Итого стоимость приобретения	(33)
Минус: Неденежное вознаграждение	24
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(9)

27 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Селера Корпорейшн» (Celera Corporation) (BVI) за номинальную стоимость в 1 долл. США.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

29 Приобретение и выбытие дочерних компаний (продолжение)

30 декабря 2010 г. Группа продала 100% обыкновенных акций компании «Пекрикс Холдингз Лимитед» (Pekrix Holdings Limited) (Кипр), представительство которой владело зданием в г. Москве, Российская Федерация, за 42 514 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	Балансовая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	63
НДС к получению	7 030
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 606
Инвестиционная собственность	55 203
Заимствования, включая финансовую аренду	(77 029)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(315)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании	(9 442)
Доход от продажи дочерних компаний (Примечание 28)	51 956
Итого стоимость продажи	42 514
Минус: Неденежное вознаграждение	(42 514)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты выбывшей дочерней компании	(63)
Отток денежных средств и их эквивалентов при выбытии	(63)

Чистая прибыль от продажи была признана в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

30 События после отчетной даты

4 марта 2011 г. Группа передала в залог 3 000 обыкновенных акций или 100% обыкновенного акционерного капитала компании «Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited) по договору о предоставлении кредитной линии третьим лицам в размере 67 000 тыс. долл. США.

29 апреля 2011 г. 50 обыкновенных акций или 100% обыкновенного акционерного капитала ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест» были переданы в залог по договору о предоставлении банком кредитной линии Группе.

6 мая 2011 г. было получено решение от российских налоговых органов о возмещении накопленного НДС в размере 15 035 тыс. долл. США. 27 июня 2011 г. указанная сумма была перечислена на банковские счета компаний Группы.

27 мая 2011 г. непосредственный акционер Компании компания «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd) (Кипр) передала 617 обыкновенных акций или 4,7462% акционерного капитала «O1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») непосредственному акционеру Компании – компании «Конистон Менеджмент Лимитед» (Coniston Management Limited) (BVI). На дату настоящего отчета доля непосредственных акционеров компаний «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd) (Кипр) и «Конистон Менеджмент Лимитед» (Coniston Management Limited) (BVI) в обыкновенном акционерном капитале Компании составляла 95,25 и 4,75% соответственно.

30 мая 2011 г. Компания приняла решение изменить свое название на «O1 Пропертиз Лимитед».

1 июня 2011 г. Группа приобрела 2 500 обыкновенных акций или 50% акционерного капитала «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited) за 9 583 тыс. долл. США.

Отчет независимого аудитора представлен на страницах 4 и 5.

«o1 Пропертиз» (o1 Properties)

ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА ЗА 2010 Г.

1 ГРУППА «О1 ПРОПЕРТИЗ» В 2010 Г. И СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПЛАНЫ НА 2011 Г.

2010 г. – первый год существования Группы «О1 Пропертиз» (O1 Properties). Соответственно, основные транзакции заключались в приобретениях всего портфеля в результате ряда сделок, осуществленных в 4 квартале 2010 г.

При каждом приобретении компания «О1 Пропертиз» проводила инвестиционный анализ по каждому приобретаемому офисному зданию. Мы твердо верим, что фокус на одном классе активов обеспечивает конкурентные преимущества с точки зрения нахождения подходящих сделок, ноу-хау в области управления активами и знания местного рынка. Благодаря фокусу на московском офисном рынке, «О1 Пропертиз» может эффективно использовать свои ресурсы на целевые инвестиции в офисную недвижимость, отвечающие инвестиционным критериям Компании. Продолжение в 2011 г. фокусирования на классе офисных активов позволяет «О1 Пропертиз» и далее расширять значительный опыт, обеспечивающий успех операций Группы. Однако мы не стремимся к использованию ошеломляющих решений, а предпочитаем хорошо продуманный стратегический рост.

«О1 Пропертиз» будет стремиться к обеспечению поступательного роста и созданию ценности для своих акционеров. В ближайшие годы мы намерены и далее увеличивать наш портфель за счет приобретения офисной недвижимости по всей Москве. Исходя из нашего опыта на данный момент, нашего текущего уровня рыночной активности, и доступа «О1 Пропертиз» к финансовым ресурсам, мы оптимистичны относительно нашей способности использовать рыночные возможности. Инвестиционные решения в «О1 Пропертиз» принимаются на основании анализа местного московского рынка и уровня здания в его местной среде с точки зрения расположения, размера, и качества. Стратегия «О1 Пропертиз» предусматривает выход на новые рынки и создание критической массы за счет приобретения долгосрочных обеспеченных активов.

Когда будет достигнута критическая масса и обеспечено глубокое знание местных условий, «О1 Пропертиз» сможет искать другие возможности в сфере недвижимости, включая репозиционирование и строительство активов и принятие дополнительных лизинговых рисков.

2 СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

А. ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В конце 2010 г. – портфель «О1 Пропертиз» состоял из 5 завершенных бизнес-центров и 3 бизнес-центров, строительство которых близилось к завершению, с арендуемой площадью приблизительно 300 000 кв. м и контрактной арендной платой на конец периода в 86 млн. долл. США.

Приносящий доход портфель из 5 активов, приобретенных «О1 Пропертиз» в ноябре 2010 г., испытывал стабильный рост арендного дохода и увеличение объема аренды, что позволило заработать 87 млн. долл. США чистых арендных поступлений за весь 2010 г. В консолидированном отчете о прибылях и убытках мы учли только часть обеспеченного арендного дохода по причине того факта, что «О1 Пропертиз» приобрели портфель из 5 приносящих доход активов только в конце ноября 2010г.

Средний оставшийся арендный срок составляет приблизительно 3,1 года. Среднесрочные и долгосрочные договоры аренды обеспечивают основу стабильного денежного потока, подкрепляемого надежной арендаторской структурой. В течение следующих трех лет, площади по приблизительно 65% существующих на данный момент арендных договоров должны быть пересданы с точки зрения переходящей арендной платы. Исходя из зарегистрированного в прошлом коэффициента удержания арендаторов, мы оптимистически смотрим на возможность пересдачи большей части занимаемых на данный момент площадей тем же самым арендаторам по тем же самым или более высоким арендным тарифам, поскольку ряд арендных договоров был подписан еще до арендного пика докризисного периода в 2005-2007 гг. Долгосрочный стабильный арендный доход и надежность наших крупных арендаторов обеспечивали серьезный актив в прошлые годы и будут продолжать обеспечивать надежный фундамент для осуществления стратегии поступательного роста.

Крепкие взаимоотношения с нашими арендаторами и прекрасное умение определять нужды арендаторов обеспечивают превосходный коэффициент удержания. В 2010 г. истекали сроки арендных договоров, составляющих приблизительно 10% портфеля (около 17 500 м²). Мы сумели возобновить 71% истекающих договоров аренды (приблизительно 12 500 м²) на тех же самых или лучших условиях. На остальную площадь (приблизительно 5 000 м²) были подписаны на рыночных условиях новые арендные договора с новыми кредитоспособными международными и местными арендаторам (такими как Хемофарм, Mail.ru, и Кофе Хауз). Таким образом, к концу 2010 г. не используемая в операциях часть нашего портфеля составляла менее 2%.

К концу 2011 г. на балансе «О1 Пропертиз» должен оказаться на 100% принадлежащий Компании приносящий доход портфель, состоящий из 3 совершенно новых офисных проектов и 5 завершенных проектов переоборудования офисных площадей.

Основные характеристики портфеля	31 декабря 2009 г.*	31 декабря 2010 г.
Количество завершенных бизнес-центров	5	5
Количество завершенных зданий	25	25
Количество бизнес-центров в процессе строительства	3	3
Количество зданий в процессе строительства	7	7
Рыночная стоимость завершенных объектов (млн. долл. США)	800	813
Рыночная стоимость объектов в процессе строительства (млн. долл. США)	264	674
Общая рыночная стоимость портфеля (млн. долл. США)	1 064	1 487
Приносящий доход портфель		
Контрактная арендная плата (млн. долл. США)	86	86
Оценка дохода	12,0%	11,3%
Приблизительная арендуемая площадь (кв. м)	169 000	169 000
Незаполненная площадь (% арендуемой площади)	4,8%	1,2%
Срок аренды (лет)	3,4	3,1
Средняя стоимость за кв. м (долл. США)	4 736	4 809
Средняя арендная плата за кв. м (долл. США в год)	507	510

* ориентировочно за 2009 г.

В. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Новые приобретения

В течение 2010 г. мы приобрели следующие проекты:

- 5 приносящих доход активов – 169 000 м² арендуемой площади, программа восстановления, расположение в центральном бизнес-районе, почти полностью сданы;
- Олимпия – 45 128 м² арендуемой площади, 3 офисных здания по концепции бизнес-парка, расположенных на Ленинградском шоссе, завершение строительства планируется на 3 квартал 2011 г.;
- Проект Вивальди – 48 100 м² арендуемой площади, офисное здание, расположенное в центральном бизнес-районе, завершение строительства планируется на 4 квартал 2011 г.;
- Проект Лайтхаус – 27 600 м² арендуемой площади, офисное здание, расположенное в центральном бизнес-районе, завершение строительства планируется на 4 квартал 2011 г.

С. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Долговое финансирование

По состоянию на 31 декабря 2010 г. общая сумма задолженности «О1 Пропертиз» составляла 830 млн. долл. США (не считая задолженностей по финансовой аренде). Данная цифра включает один инвестиционный заем на сумму 571 млн. долл. США и три строительных займа на сумму 259 млн. долл. США. Около 85% нашего общего долга хеджируется свопами и фиксированными ставками, 15% являются плавающими. Корпоративный коэффициент ипотечной задолженности составляет 56%. С учетом денежных средств «О1 Пропертиз» в 55 млн. долл. США, чистый коэффициент ипотечной задолженности находится на уровне 52%. Средний срок долга составляет 3,25 года и должен быть увеличен за счет планируемой замены строительных займов на инвестиционные в 2011-2012 гг., что также обеспечит некоторое высвобождение средств.

В 2011 г. у нас также будет хороший коэффициент покрытия обслуживания долга (Доля чистого арендного дохода (NRI) / Обслуживание долга), составляющий 1,5 по группе, и чистый коэффициент ипотечной задолженности в 52%, что соответствует целевому диапазону «О1 Пропертиз» в 50-55%. Прогнозируемая на 2011 г. средневзвешенная процентная ставка по группе составляет 7,3% годовых. До сентября 2012 г. у нас нет потребности в рефинансировании.

Капитал

Определенная в соответствии с МСФО стоимость капитала составила 661 млн. долл. США. В 2011 г. и в последующие годы планируются выплаты дивидендов.

Персонал

По состоянию на 31 декабря 2010 г. в штате Группы числилось 46 человек. В течение 2011 г. количество сотрудников «О1 Пропертиз» возрастет в результате новых планируемых приобретений.

3 ПОКАЗАТЕЛИ EPRA

Индекс EPRA – хорошо известный международный индекс, определяющий эффективность крупнейших допущенных к торговле на бирже европейских и североамериканских компаний, занимающихся недвижимостью. Европейская общественная ассоциация недвижимости (EPRA) представляет интересы крупных европейских управляющих компаний и способствует развитию и присутствию на рынке европейских публичных компаний, работающих с недвижимостью.

Ключевые показатели EPRA		2010 г.
1	Поступления EPRA	119
2	Чистая стоимость активов EPRA (NAV)	660 982
3	Чистая стоимость активов, тройная, EPRA (NNNAV)	656 233
4	(а) Чистый первоначальный доход EPRA (NIY)	10,7%
	(b) «Пополненный» чистый первоначальный доход EPRA (NIY)	11,0%
5	Коэффициент свободных площадей EPRA	1,5%

Поступления EPRA

Поступления EPRA являются показателем эффективности портфеля недвижимости и, как таковые, в целом соответствуют нашим финансовым расчетам. Этот показатель не включает никакие компоненты, не имеющие отношения к основным и повторяющимся показателям портфеля, в том числе результаты переоценки или результаты продаж имущества.

Поступления EPRA (в тыс. долларов США)	31 декабря 2010 г.
Поступления согласно Отчету о прибылях и убытках в соответствии с МСФО	94 902
(а) Изменения в стоимости инвестиционной недвижимости, строящейся недвижимости, предназначенной для инвестирования	- 41 491
(b) Прибыли или убытки от распоряжения инвестиционной недвижимостью, строящейся недвижимостью, предназначенной для инвестирования и дочерних компаний	- 51 956
(c) Изменения в справедливой стоимости финансовых инструментов и соответствующих расходов на завершение проекта	- 1 336
Поступления EPRA	119

EPRA NAV и NNAV

Задача показателя EPRA NAV состоит в определении справедливой стоимости чистых активов на постоянной долгосрочной основе. Активы и пассивы, которые обычно не создаются при нормальных обстоятельствах, такие как справедливая стоимость финансовых производных инструментов или отложенные налоги с надбавок к оценке имущества, соответственно, сюда не входят. Цель показателя EPRA NNAV – отражать чистую стоимость активов, включая корректировки справедливой стоимости по всем существенным статьям баланса, не учитываемым по справедливой стоимости как часть EPRA NAV. В EPRA NNAV не учитываются условные обязательства, описанные в Примечании 25.

EPRA NNAV (в тыс. долларов США)	31 декабря 2010 г.
NAV	660 985
Инвестиционная собственность в процессе строительства (при использовании учета по стоимости приобретения в соответствии с МСФО (IAS) 40)	0
Справедливая стоимость финансовых инструментов	3 851
EPRA NAV	664 836
Справедливая стоимость финансовых инструментов	- 3 851
Справедливая стоимость долга	- 4 756
Отложенный налог	4
EPRA NNAV	656 233

Чистый первоначальный доход EPRA (NIY)

EPRA NIY рассчитывается как арендный доход в годовом исчислении, определенный на основании переходящих денежных арендных платежей на балансе на дату его составления, за вычетом невозмещаемых операционных расходов в связи с эксплуатацией имущества, деленных на валовую рыночную стоимость имущества.

«Пополненный» чистый первоначальный доход EPRA (NIY)

«Пополненный» чистый первоначальный доход EPRA (NIY) рассчитывается путем корректировки EPRA NIY в связи с истечением сроков аренды без внесения арендной платы.

	31 декабря 2010 г.
Инвестиционная собственность – полностью принадлежащая компании*	1 473 205
За вычетом строящейся недвижимости	- 670 000
Портфель завершенной недвижимости	803 205
Переходящий арендный доход в годовом исчислении	86 306
Чистая арендная плата в годовом исчислении	86 306
«Дополнительная арендная плата по истечении периодов аренды без внесения арендной платы или других поощрений в рамках аренды»	1 968
«Пополненная» чистая арендная плата в годовом исчислении	88 274
EPRA NIY	10,7%
EPRA «Пополненный» NIY	11,0%

* Включая недвижимость, используемую в наших собственных целях

Коэффициент свободных площадей EPRA (NIY)

В целях поощрения предоставления сравнительных показателей и последовательного раскрытия показателей наличия свободных площадей, EPRA определила единый показатель наличия свободных площадей. Коэффициент свободных площадей EPRA выражен в процентах, представляя ERV (расчетную стоимость аренды) свободных площадей, деленную на ERV всего портфеля. Коэффициент свободных площадей рассчитывается для всех завершенных объектов недвижимости, за исключением недвижимости в процессе строительства.

Коэффициент свободных площадей EPRA	31 декабря 2010 г.
Расчетная стоимость аренды (ERV)	84 675
ERV свободных площадей	1 300
Коэффициент свободных площадей	1,5%

4 СТРАТЕГИЯ ПРИОБРЕТЕНИЙ КАК ОСНОВА РОСТА КАПИТАЛИЗАЦИИ «О1 ПРОПЕРТИЗ»

А. ВЫБОР АКТИВОВ (РОЛЬ ВЛАДЕЛЬЦА)

Успешные приобретения в 2010 г. приближают Группу «О1 Пропертиз» к достижению стратегических целей по строительству сильной и высоко котируемой группы по работе с недвижимостью. В отчетном году, приобретения осуществлялись с помощью большого опыта и знаний наших команд по выбору активов, управлению имуществом и финансированию. Основным нашим критерием является местоположение активов. Наши приобретения 2010 г. отвечают этим критериям и осуществлялись сильными командами, работающими с учетом, как наших факторов эффективности, так и ключевых ценностей.

Осуществляя поиск новых приобретений, мы нацелены на офисные центры в первоклассных, доминирующих зонах Москвы. Все проекты должны быть хорошего и очень хорошего качества согласно нашей внутренней рейтинговой системе и должны иметь потенциал повышения их стоимости нашими менеджерами проектов. Кроме того, мы должны иметь возможность приобретения актива по реалистичной цене. Московский рынок еще не достаточно вырос, и мы все еще можем покупать недвижимость по разумным ценам. Все проекты анализируются с точки зрения соответствия стратегии и критериям желаемой внутренней нормы доходности, дохода на денежные средства и соотношения риск/доход.

Каждый год «О1 Пропертиз» проводит анализ нашего текущего портфеля с точки зрения владения/продажи, исходя их прошлых показателей и будущего потенциала. Независимые внешние оценщики на регулярной основе оценивают нашу недвижимость. Кроме того, у нас существует собственная внутренняя рейтинговая система для офисных зданий. Рост обусловлен, прежде всего, большим инвесторским спросом на офисную недвижимость.

В. УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ (РОЛЬ ОПЕРАТОРА)

Мы придерживаемся стратегического взгляда, что объекты должны постоянно совершенствоваться за счет качественного подбора арендаторов и расширения, обновления и переоборудования в целях обеспечения первоклассных услуг и технических возможностей. Если мы сможем постоянно повышать качество и привлекательность наших торговых центров благодаря управлению имуществом, то мы сохраним и увеличим стоимость нашего актива. Это стратегическая подоплека в основе наших последовательных действий по созданию офисных зданий в Москве. Тесно сотрудничая с коллегами, занимающимися управлением активами, управляющие недвижимостью (Хайнс (Hines), Мой Дом, Савацкий, Парагон Констракшн (Paragon Construction)), которые играют ключевую роль при определении тенденций и изменений в нуждах арендаторов и посетителей. Это учитывается при принятии решений о расширении, обновлении, или переоборудовании – или всего вместе – каждого из наших существующих на данный момент активов.

С. ФИНАНСИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ (РОЛЬ КОНТРОЛЕРА)

«O1 Пропертиз» работает в хозяйственном секторе, требующем высоких капитальных затрат. У нас также есть долгосрочный инвестиционный горизонт. Со стратегической финансовой точки зрения, если мы хотим продолжать выполнять свою задачу последовательного увеличения акционерной стоимости, то у нас должна быть оптимальная структура капитала в качестве основы. Это означает сильный баланс, позволяющий финансировать наш бизнес жизнеспособным, безопасным и устойчивым способом, минимизируя при этом капитальные затраты. Наша финансовая структура должна обеспечивать максимизацию маржи между нашими доходами от составляющей наши активы недвижимости и стоимостью капитала, необходимого для ее приобретения и обслуживания. Вот почему оптимальная структура капитала является одним из пяти факторов эффективности Группы и подразумевает следующую стратегическую и долгосрочную финансовую задачу: поддерживать высокую степень доступа акционеров к капиталу за счет расширения нашей инвесторской базы и повышения ликвидности наших акций путем планируемого будущего выхода из компании с использованием либо имеющихся средств в сфере недвижимости (например, Инвестиционные фонды недвижимости (REITs)), либо с помощью Первичного публичного размещения.

В основе наших целей минимизировать финансовые риски Группы лежат следующие ключевые компоненты:

- поскольку у нас существует долгосрочный инвестиционный горизонт, мы стремимся к созданию сильной структуры капитала и занимаемся активными поисками долгосрочного финансирования;
- коэффициент ипотечной задолженности (LTV) на стабилизированном прогнозируемом уровне между 55% (норма) и 70% (максимум);
- средние процентные ставки ниже ожидаемых ставок капитализации если для проекта потребуются заемные средства свыше нормального уровня;
- средний срок займа должен быть более 3,0 лет (планируется с 2011 г. и в последующие годы);
- с точки зрения долгосрочных стабильных денежных поступлений, мы нацелены на оптимальное соотношение между финансированием по плавающим и фиксированным ставкам по всем финансовым обязательствам, с предпочтением фиксированной ставки в текущих условиях волатильности рынка;
- инвестиции в той же валюте, что и будущий поток арендного дохода и выручка при выходе из проекта.

5 УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Цели управления рисками «O1 Пропертиз» состоят в следующем: никаких существенных сюрпризов, никаких решений без достаточной информации и никаких крупных упущенных возможностей. Эти три цели подкрепляются и обеспечиваются несколькими принципами, в том числе:

- четко определенной структурой корпоративного руководства;
- организационной моделью, основанной на разделении ролей Владельца, Оператора и Контролера;
- поддержанием четырех важных корпоративных ценностей (обмен знаниями, предсказуемость, работа в команде и постоянное совершенствование);
- проактивным и оперативным управлением имуществом и активами;
- коллективным принятием решений на основании адекватной информации с соблюдением четко определенных ограничений по всем существенным бизнес транзакциям, действиям и решениям, а также транзакциям, действиям и решениям, потенциально связанным с повышенным риском;
- сильным и независимым надзором за операционной эффективностью управления рисками и систем и мер внутреннего контроля.

Политика управления финансовыми рисками Группы также описана в Примечании 23 к консолидированной финансовой отчетности.

6 ОБЗОР МОСКОВСКОГО ОФИСНОГО РЫНКА

В течение 2010 г. ситуация на офисном рынке стабилизировалась. Спрос на офисные площади оставался на том же уровне, что и в 2009 г., в то время как объем предложения значительно упал. Коэффициент свободных площадей снизился к концу года, а общие арендные тарифы остались стабильными.

В 2010 г. рынок претерпел значительную географическую сегментацию, феномен, который ранее не был особенно заметен в Москве. Так, в то время как в центральных бизнес районах наблюдался рост спроса, свободные площади уменьшались, и даже увеличивался объем аренды первоклассных помещений, на периферии наблюдалось все большее снижение заполняемости, обусловленное сокращением спроса и избытком предложения.

Предложение

Как мы и предсказывали, в начале 2010 г. объем предложения офисных площадей значительно снизился, достигнув всего 950 000 м² (по сравнению с 1,6 млн. м² в 2009 г.). С географической точки зрения, большая часть новых площадей поступила на рынок в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАДом (53%), далее следуют центральные бизнес районы (28%), хотя в зоне между Садовым кольцом и ТТК предложение новых площадей составило только 8%. В областях за МКАДом новые предложения составили 11%.

Проекты, предложенные в течение 2010 г., включают следующие:

- | | | |
|---|------------------------|------------------------|
| • | Нагатино i-Land Фаза I | 150 000 м ² |
| • | Преображенская пл. | 87 500 м ² |
| • | Марр Плаза | 22 000 м ² |
| • | БЦ Легенда | 30 000 м ² |
| • | БЦ Саммит | 18 000 м ² |

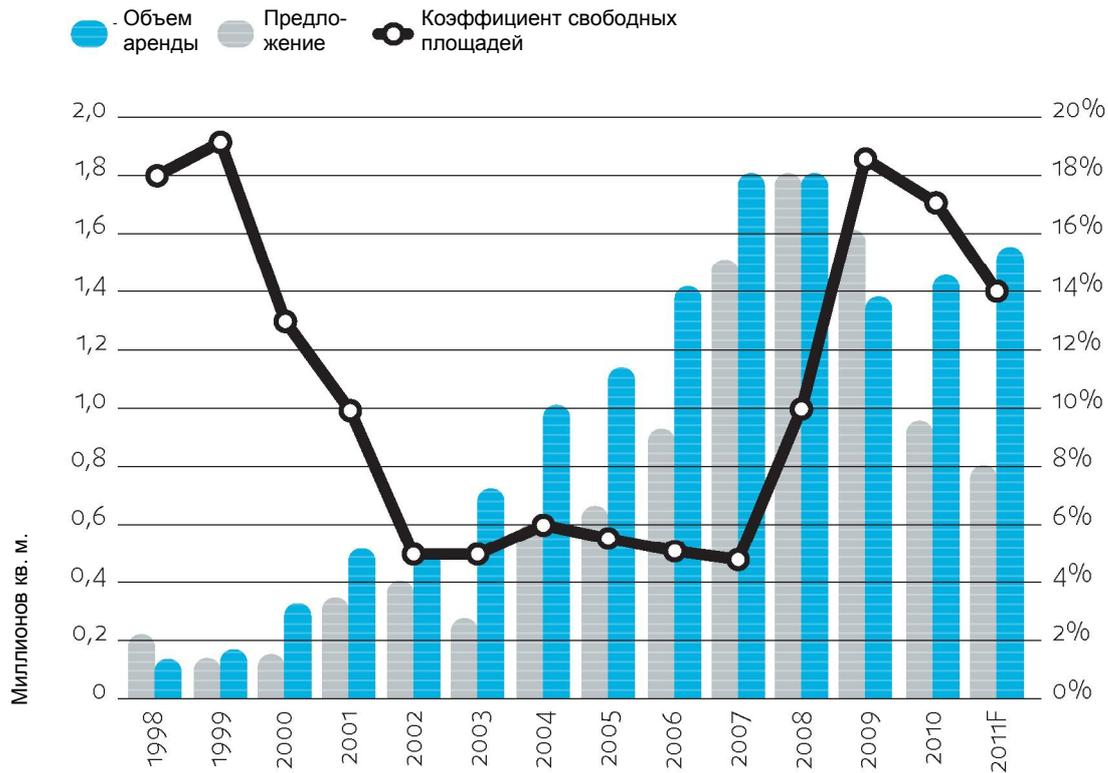
Здания Класса А составили 38% новых предложений, высокая цифра для доли высококачественных площадей. В прошлые годы эта доля всегда была около 20% (22% в 2009 г.).

Значительное увеличение доли Класса А в 2010 г. обусловлено предложением на рынке крупномасштабных проектов Класса А, включая БЦ Домников (68 000 м²), Западные Ворота (56 000 м²) и другие.

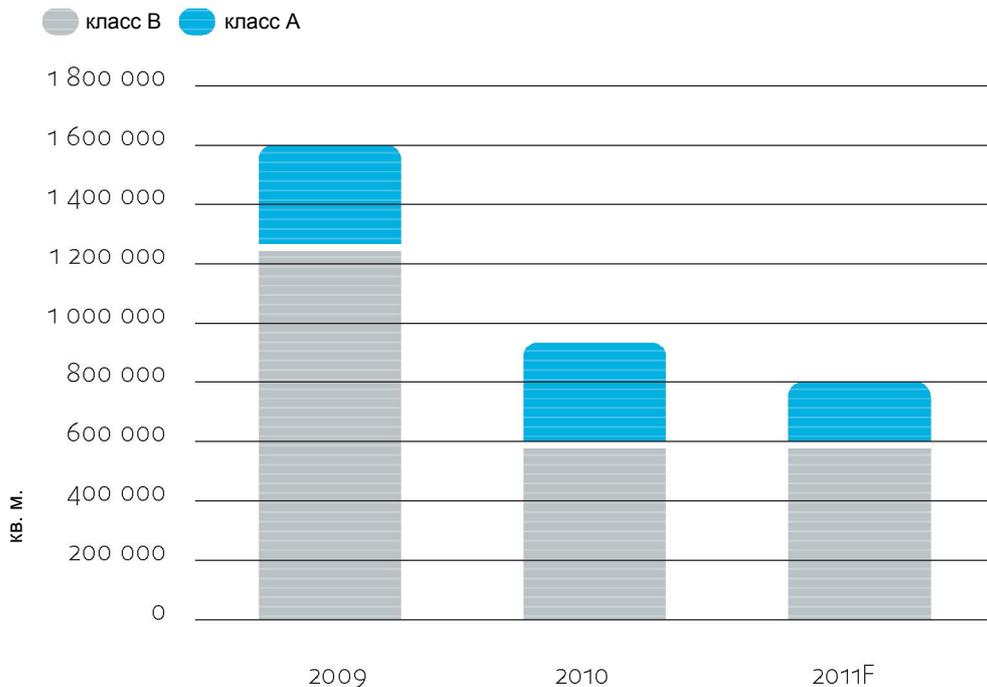
В 2011 г. ожидается умеренное предложение, что объясняется продолжающимися последствиями финансового кризиса. Предварительные признаки показывают, что в 2011 г. новое предложение на рынке может составить около 800 000 м². Среди проектов, которые могут выйти на рынок, можно назвать следующие:

- | | | |
|---|---------------|-----------------------|
| • | Башня Империя | 70 000 м ² |
| • | БЦ Олимпия | 44 000 м ² |
| • | БЦ Трио | 33 000 м ² |

Объем аренды, предложение и коэффициент свободных площадей



Годовое предложение по классам



Объем аренды

В 2010 г. объем аренды на рынке в результате закрытых сделок составил 1,4 млн. м², так же, как и в 2009 г. Хотя на рынке наблюдался здоровый спрос на площади в течение всего года, последний квартал оказался самым неплодотворным с точки зрения объема сделок, и в результате годовой объем аренды не превысил показателей прошлого года.

Хотя объем аренды остался стабильным, ее состав сильно изменился. Наблюдалось значительное изменение в географических предпочтениях арендаторов и продолжение роста доли Класса А в общем объеме аренды.

Доля центральных бизнес районов в годовом объеме аренды была значительной, на уровне 33%. Мы ожидаем также, что объем сделок для этой зоны останется высоким, поскольку количество свободных площадей все еще велико и составляет 274 000 м², при этом в 2011 г. возможно дополнительное предложение 200 000 м² новых площадей.

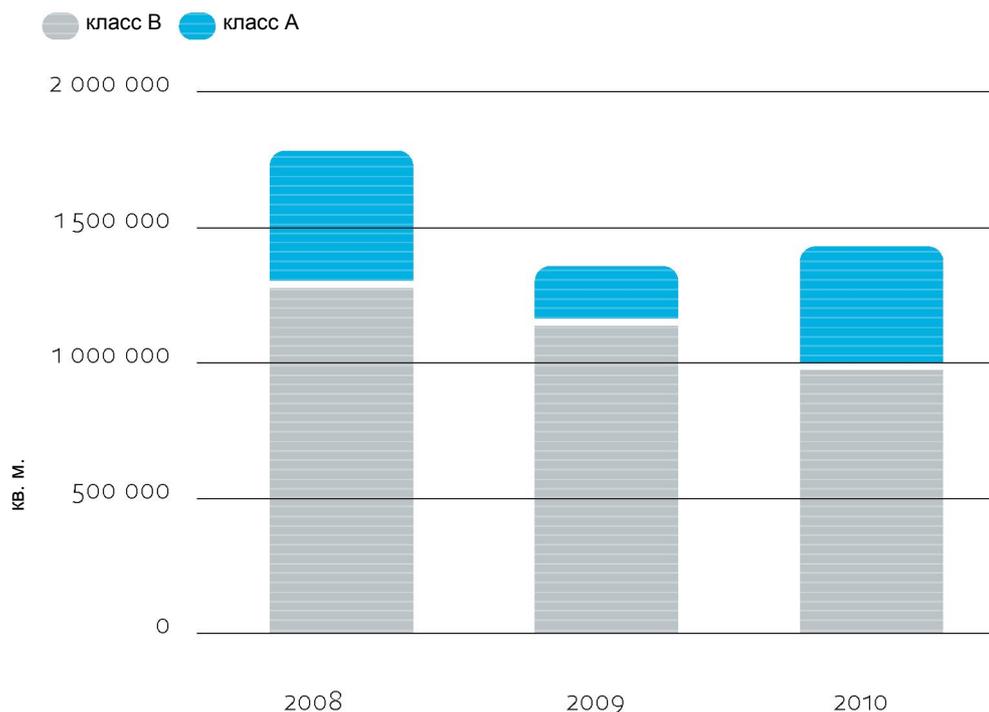
В целом центральные области (центральный бизнес район и зона между Садовым Кольцом и ТТК) составляли 63% от общего годового объема аренды, так же как и в 2009 г.

Доля аренды помещений Класса А увеличилась с 14% в 2009 г. до 32 % в 2010 г. Среди проектов Класса А, в рамках которых были арендованы значительные новые площади, можно назвать следующие: Белая Площадь, Военторг, БЦ Двинцев, Павелецкая Плаза (три фазы), Метрополис и другие.

В 2010 г. на рынке был закрыт ряд крупных сделок, в том числе:

- ТНК-ВР 37 700 м² в БЦ Нордстар
- Ай-Би-Эс (IBS) 19 000 м² в БЦ Горизонт
- Спортмастер 16 700 м² в БЦ Авиатор
- Группа Е4 10 000 м² в ЦМТ
- Санофи Авентис (Sanofi Aventis) 9 000 м² в БЦ Саммит

Годовой объем аренды по классам



Коэффициенты свободных площадей

2010 г. начался с общим коэффициентом свободных площадей в 20%, что было обусловлено экономическим спадом и огромным объемом предложения в 2008 и 2009 гг. Однако, начиная со второго квартала, коэффициент свободных площадей снизился и в течение оставшейся части года колебался на уровне около 16%-17%. К концу четвертого квартала общий коэффициент свободных площадей составлял 17%.

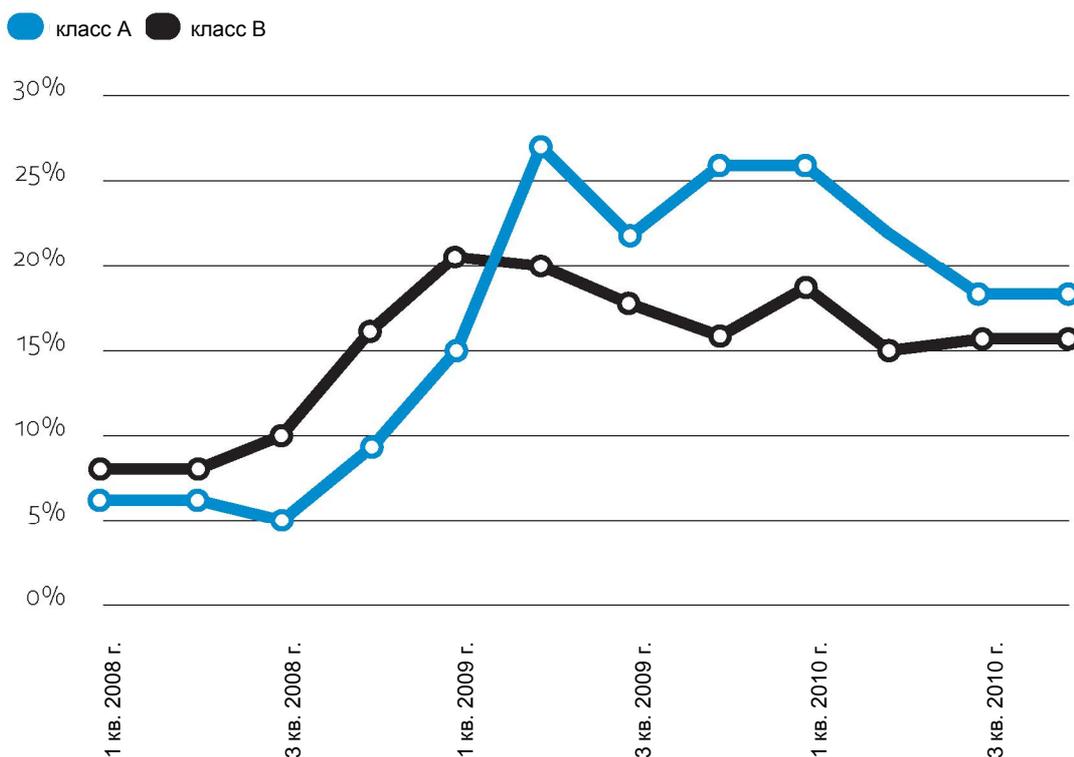
Хотя общая заполняемость оставалась стабильной в течение большей части года, наблюдались значительные колебания по географическим зонам. Данные колебания отражали сегментацию рынка, происходящую в Москве. Поскольку в зоне центральных бизнес районов наблюдался высокий спрос на арендные помещения, значительная часть свободных площадей там была заполнена, площадь свободных помещений составила во втором квартале 370 000 м² (что соответствует 15% свободных площадей), а в конце года 274 000 м² (10,4%). В зоне между ТТК и МКАДом, напротив, год начался и завершился наличием свободных помещений площадью более 1 млн. м² (21%). Хотя такой высокий уровень в этой зоне несколько снизился в середине года, сравнительно низкий спрос на помещения здесь оставался не достаточным, чтобы соответствовать к концу года растущему предложению.

Коэффициент свободных площадей в различных классах также начал возвращаться к уже знакомой докризисной структуре (ниже в Классе А, нежели в Классе В). Коэффициент свободных площадей в Классе А упал с 26% в первом квартале до 18% в четвертом квартале. Однако, в центральных бизнес районах коэффициент свободных площадей в Классе А гораздо ниже, на уровне 12%, хотя еще более низкого коэффициента, в связи с появлением в четвертом квартале БЦ Легенда (30 000 м²) и БЦ Саммит (18 000 м²), не зарегистрировано. Если бы не завершение этих проектов, коэффициент свободных площадей в Классе А в центральных бизнес районах составил бы всего 8%.

Коэффициент свободных площадей в Классе В изменялся в противоположном направлении и, после падения во втором квартале, снова вырос, составив более 1,5 млн. м² (16%) к концу четвертого квартала. Доля свободных площадей без отделки также росла в течение года и с 67% на конец 2009 г. увеличилась до 75% в конце 2010 г. Поскольку ожидается, что количество новых предложений в 2011 г. будет ограничено, мы полагаем, что коэффициент свободных площадей в Классе А будет продолжать падать, а в Классе В стабилизируется. Однако в секторе Класса В мы ожидаем растущий коэффициент свободных площадей для проектов Класса В-, расположенных вне центра, в то время как проекты Класса В+ с центральным местоположением будут востребованы больше.

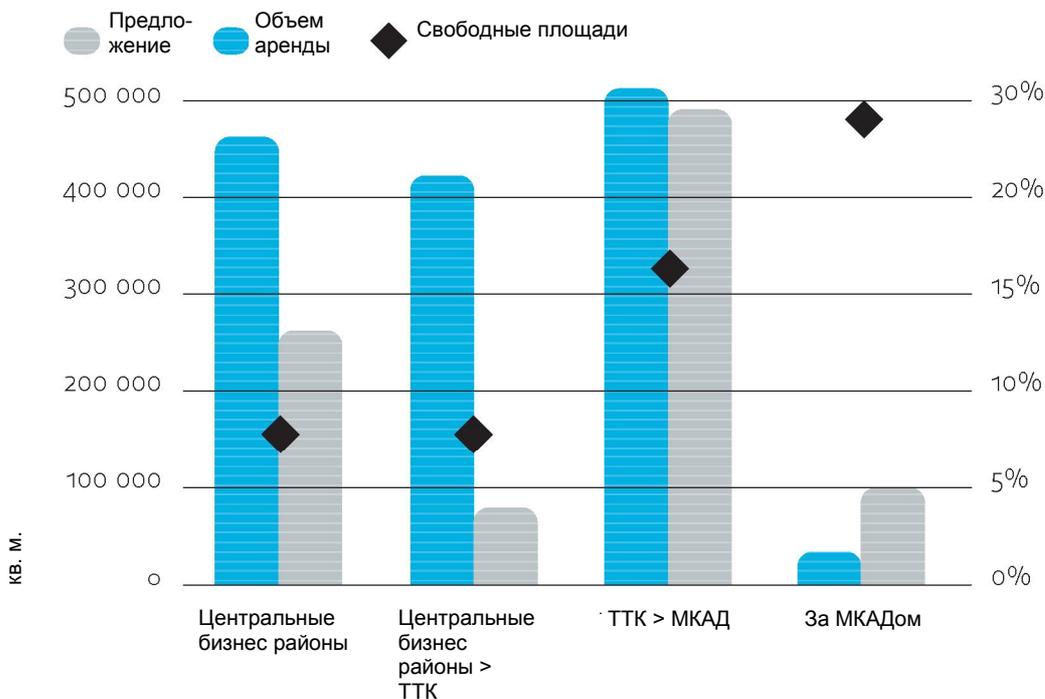
Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода.

Коэффициенты свободных площадей по классам



Предложение, объем аренды и свободные площади по географическим субрынкам в 2010 г.

Центральные бизнес районы Центральные бизнес районы > ТТК ТТК > МКАД За МКАДом



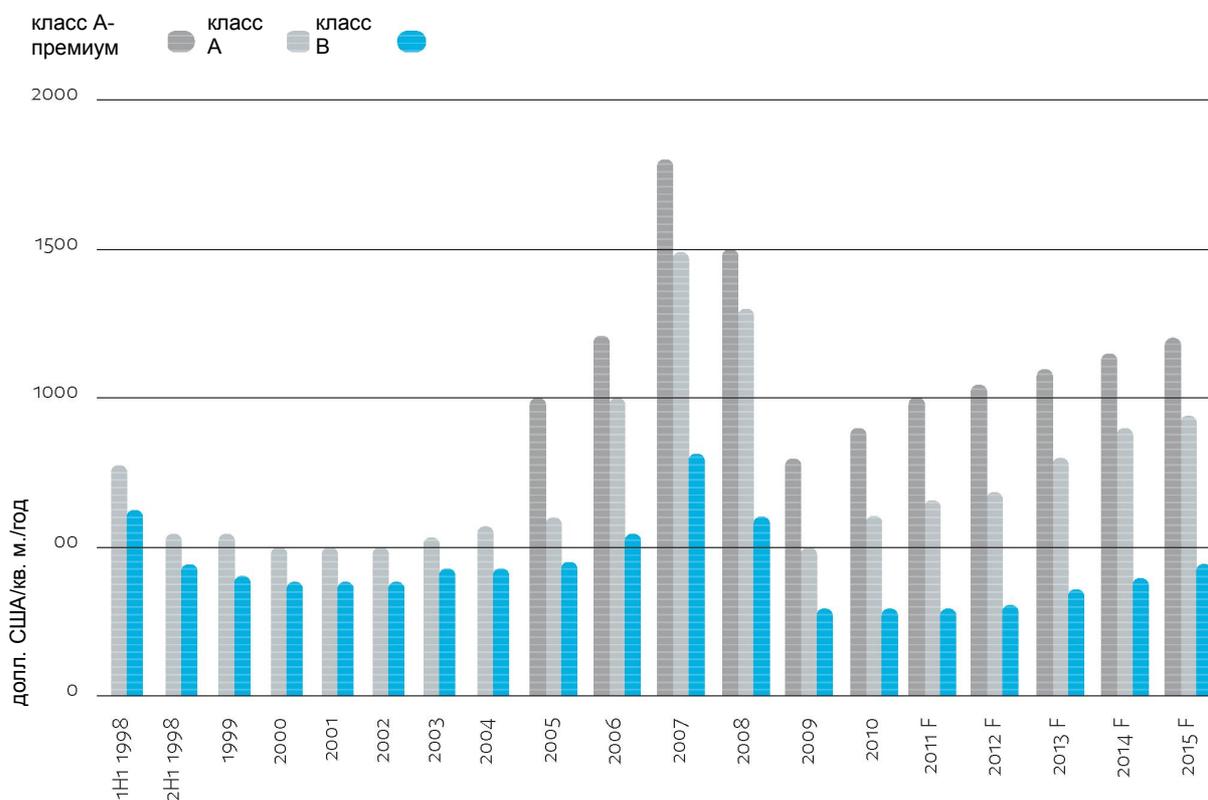
Арендная плата

Хотя рынок в целом оставался стабильным, арендная плата за помещения премиум-класса в течение года росла. Это обусловлено тем фактом, что на рынке существует ограниченный объем площадей премиум-класса, и даже в течение стабильных периодов спрос на них высок. Большой объем свободных площадей по всему рынку в более широком масштабе создал конкурентную среду между арендодателями объектов, не принадлежащих к премиум-классу, и в результате общий уровень арендной платы остался стабильным.

Плата за аренду площадей премиум-класса достигла 900 долларов США за м² в год (без учета операционных расходов и НДС). Арендная плата за площади премиум-класса увеличилась в 2010 г. более чем на 29%.

Базовая арендная плата в Классе А увеличивалась на 9% по сравнению с предыдущим кварталом и составила в четвертом квартале 750 долл. США за м² в год. Базовая арендная плата в Классе В+ и Классе В- осталась неизменной на уровне 400-600 и 300-400 долл. США, соответственно.

Средняя запрашиваемая арендная плата



Прогноз

Поскольку арендная плата за площади премиум-класса демонстрировала некоторый рост в течение 2010 г., мы ожидаем, что арендная плата в Классе А будет следовать этой тенденции в течение всего 2011 г., хотя и менее резко. Предложение новых площадей Класса А будет ограничено 250 000 м², из которых на 35% уже заключены соглашения. Это означает, что к объему доступных площадей прибавятся только 175 000 м² новых площадей Класса А, в то время как в 2010 г. в Классе А предлагалось 350 000 м² доступных площадей. Темпы роста будут в значительной степени зависеть от индивидуальных характеристик каждого проекта, но общий годовой рост арендной платы в Классе А может составить от 3 до 5%. В секторе Класса В, возможно увеличение ставок арендной платы в центральных областях, поскольку большая часть новых предлагаемых в течение 2011 г. площадей будет сконцентрирована в зонах за пределами ТТК. В результате, в нецентральных зонах расположения площадей Класса В, ситуация с избытком предложения скорее всего будет продолжаться в течение всего 2011 г. и далее, не оставляя возможности для роста арендной платы.

Проанализировав основные показатели офисного рынка, можно увидеть, что единой тенденции для всего московского офисного рынка больше не существует. Высокий спрос на площади в центральных областях способствует повышению арендной платы, в то время как нецентральные области страдают от недостаточного спроса и низких уровней арендной платы. Эта тенденция приближает Москву к структуре, наблюдающейся на большинстве зрелых рынков, характеризующихся значительной степенью сегментации: на разных субрынках в одних и тех же городах существуют сильно различающиеся между собой уровни ценообразования, политики поощрения, рыночные практики, и пулы и составы арендаторов.

Ключевые цифры и данные, представленные в разделе выше, взяты из отчетов CB Richard Ellis и Jones Lang LaSalle.

7 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как указано выше, в 2011 г. Группа будет и далее стабилизироваться и продолжать готовиться к потенциальному первичному размещению акций во второй половине 2012 г. Поскольку Группа имеет совсем незначительные обязательства в области строительства, ситуация с ликвидностью в группе должна продолжать улучшаться.

12 июля 2011 г.

Дмитрий Минц, Директор