


Предварительно утвержден
Советом директоров ОАО «ОПИН» 26 мая 2014 г.
(Протокол № 177 от 26 мая 2014 г.)

Утвержден
годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН»
(Протокол Общего собрания акционеров № 03-14 от 30.06.2014 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции»
за 2013 год

Генеральный директор ОАО «ОПИН»
«20» мая 2014 г.



А.С. Крылов



Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»
«20» мая 2014 г.



О.М. Сливка

г. Москва

2014

РЕЗЮМЕ	3
Ключевые финансовые показатели	3
Ключевые операционные показатели.....	4
Миссия.....	5
Обращение Председателя Совета директоров.....	6
О КОМПАНИИ	8
Стратегия	8
Обзор рынка недвижимости.....	12
Риски и управление рисками.....	22
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	25
Портфолио проектов	28
Земельный банк	40
Кредитный портфель	43
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	44
Выручка.....	44
Себестоимость реализации.....	46
Валовая прибыль и валовая маржа	48
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	48
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.....	50
Внеоперационные доходы (расходы).....	51
Налог на прибыль.....	51
ЕВГДА	52
Чистый убыток	52
Стоимость чистых активов.....	52
Ликвидность	53
Капитальные и кредитные ресурсы.....	54
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	56
Совет директоров	56
Корпоративное управление	63
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	69
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70
Отчет Совета директоров	70
Потребление энергоресурсов	72
Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность	73

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения	111
Информация для акционеров	124

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

РЕЗЮМЕ

Ключевые финансовые показатели

- В 2013 году выручка уменьшилась на 35% и составила 2,5 млрд. руб. Основной причиной падения выручки стал переход компании от продаж коттеджей и земельных участков к реализации многоквартирных жилых комплексов по ФЗ-214, согласно которому выручка признается только после сдачи объекта Госкомиссии и последующей передачи квартир покупателям
- В 2013 году справедливая стоимость земельного банка в рублевом эквиваленте увеличилась, что связано с ослаблением рубля по отношению к доллару США. Также, в 2013 году Группа провела несколько успешных сделок по продаже земельных участков из состава земельного банка. Общая прибыль от продажи земельных участков из состава земельного банка составила 180,7 млн. руб.
- Общая долговая нагрузка увеличилась на 1,5 млрд. руб. (12%), общие долговые обязательства на конец 2013 года составили 13,7 млрд. руб., при этом краткосрочная часть этих обязательств сократилась на 0,4 млрд. руб. или 5%.
- В 2013 году чистые активы уменьшились на 2,4 млрд. руб. или 8% по сравнению с 2012 годом.
- Баланс свободных денежных средств на 31 декабря 2013 года составил 392,4 млн руб.

Ключевые операционные показатели

- Всего по основным проектам за отчетный период Компания заключила 826 договоров купли-продажи объектов жилой недвижимости на общую сумму 6 529 млн руб., что почти вдвое (на 93%) превышает показатель прошлого года. Законтрактованная выручка по «Павлово 2» составила 1 088 млн руб., «Пестово» 910 млн руб., «Мартемьяново» 266 млн руб. и «Пестово Life» 134 млн руб. Законтрактованная выручка от продажи объектов в новых проектах многоквартирного формата ЖК «Vesna» и ЖК «Парк Рублево» составила 1 983 млн руб. и 2 147 млн руб. соответственно, однако эти цифры не вошли в финансовые показатели компании и будут признаны в 2014 и в 2015 соответственно, после сдачи проектов Госкомиссии
- Сумма денежных поступлений от продажи недвижимости в 2013 году, составила 5,4 млрд руб.
- В 2013 году было объявлено о старте строительства и продаж в малоэтажном жилом комплексе «Павловский квартал», общая жилая площадь которого составляет более 100 тыс. кв. м (1 500 квартир).
- В 2013 году был сделан серьезный рывок в реализации земельного банка Компании. Всего сумма поступлений от реализации в отчетном году составила 963,8 млн руб., что в 4,5 раза превышает показатели 2012 года. Основными покупателями в 2013 году были физические лица, однако отмечен рост активности и среди покупателей-девелоперов.
- В 2013 году в портфеле Компании появились три новых банка: АКБ «ХОВАНСКИЙ» (ЗАО), КБ «РОСПРОМБАНК» (ООО) и ОАО «Сбербанк России» с открытием кредитных линий на общую сумму 5,8 млрд руб., из которых в 2013 году было выбрано 0,3 млрд руб.

Миссия

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

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

Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В 2013 году Компания совершила окончательный переход от докризисной стратегии освоения земельных участков под коттеджные поселки в Подмоскowie к реализации новой стратегии строительства крупных многоквартирных проектов городского формата в Московском регионе.

Макроэкономическая ситуация и конъюнктура рынка недвижимости завершеного года подтвердили верность выбранного ОПИН еще в 2011 году курса.

Практически все показатели российской экономики в 2013 году оказались ниже запланированных, начиная от роста ВВП всего на 1,3%, снижения инвестиций в основной капитал до 0,2%, снижения спроса на энергоносители и т.д.

В то же время потребительский рынок чувствовал себя неплохо и являлся одним из основных драйверов роста российской экономики. Российский рынок недвижимости остался одним из наиболее перспективных сегментов с огромным потенциалом. Активность покупателей в 2013 году осталась на высоком уровне, однако спрос скорректировался в сторону массового жилья эконом-класса.

Компании ОПИН в 2013 году удалось завершить реализацию основной массы дорогого жилья, спрос на которое снизился и продолжит снижаться, в докризисных мега-проектах Павлово, Пестово и Мартемьяново, и одновременно существенно увеличить операционные показатели по выручке именно за счет новых многоквартирных проектов. В структуре продаж Компании квартиры составили более 80% в количественном выражении и около 60% от операционных показателей по выручке.

В 2014 год ОПИН вошла с тремя новыми яркими проектами в ближайшем Подмоскowie в сегменте комфорт и бизнес-плюс на стадии продаж, а также с перспективными проектами в Москве под строительство жилья комфорт и бизнес-класса, то есть именно в тех сегментах, которые пользуются наибольшим спросом и обладают наибольшим потенциалом. Очень важно, что Компании удалось не только грамотно и энергично сместить фокус своей деятельности в сегмент массового жилья, быстро завоевать доверие потребителей, но и разработать проекты высочайшего качества, не отходя от высоких стандартов ОПИН.

В результате компании удалось существенно увеличить операционные показатели и продемонстрировать выручку в 5,4 млрд. рублей, хотя финансовые показатели выручки составили всего 2,5 млрд. рублей. Это типично для российских строительных компаний, которые, в соответствии с Федеральным законом №214, не признают выручку от многоквартирных жилых комплексов, реализующихся долевым способом, до сдачи объекта Госкомиссии.

ОНЭКСИМ видит большие перспективы роста для компании ОПИН, обусловленные правильно выбранной стратегией и успешными финансовыми показателями первых трех проектов многоквартирного жилищного строительства, а также благоприятной конъюнктурой рынка с высоким спросом на массовое жилье. Так как ОПИН смогла предложить покупателям продукт более высокого качества по доступной рыночной конкурентной цене, все проекты компании ежемесячно показывают рост спроса и рост продаж при снижении затрат на рекламу.

Компетенция ОПИН позволила Компании выйти на рынок недвижимости Московского региона и в 2013 году активно готовить проекты для 2014, 2015 и 2016 гг.

Московский регион с населением более 20 млн. человек – наиболее динамично развивающаяся часть страны с дефицитом предложения качественной недвижимости и гранидозными планами властей по улучшению уровня жизни. Убежден, что на этом рынке необходимо присутствовать, участвуя в создании и разработке новых форматов недвижимости, привнося свой вклад в развитие рынка жилья МО.

Развивая собственный земельный банк, в 2013 году Компания увеличила показатели в 4,5 раза по сравнению с 2012 годом – сумма поступлений от реализации земли в отчетном году составила почти 1 млрд. рублей. Земля остается важным элементом капитализации Компании, который дает при этом возможность маневрирования при изменениях рыночной конъюнктуры и разрабатывать наиболее ликвидные и перспективные проекты, используя собственный банк земли.

Высочайшая компетенция команды ОПИН, качественный банк земли и правильно выбранная стратегия дают Компании долгосрочные перспективы роста. Уже сегодня девелоперская группа является ведущим игроком рынка недвижимости Московского региона, и продолжает активно развиваться.

Разумов Дмитрий Валерьевич,

Председатель Совета директоров ОАО «ОПИН»
Генеральный директор ООО «Группа ОНЭКСИМ»

20 мая 2014 года

О КОМПАНИИ

Стратегия

Стратегической целью «ОПИН» является обеспечение устойчивого роста стоимости бизнеса в интересах акционеров. Суть стратегии Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе заключается в развитии собственного земельного банка, а также активов сторонних владельцев на партнерских отношениях за счет реализации привлекательных девелоперских проектов, сфокусированных на сегменте жилой недвижимости. В долгосрочном периоде «ОПИН» нацелена на создание платформы для консолидации активов в России на базе Компании. Приоритетными являются проекты комплексного развития территорий в Москве и Московской области, как в загородной, так и в многоквартирной жилой недвижимости.

Основными задачами в реализации стратегии ОАО «ОПИН» являются:

Реализация высококачественных объектов недвижимости под брендом «ОПИН»

За десять лет существования Компания создала сильный и узнаваемый бренд, заслуживший доверие благодаря высокому качеству продукции «ОПИН». Построенные Компанией широко известные коттеджные поселки: «Павлово», «Пестово» и «Мартемьяново» - лауреаты многочисленных отраслевых наград, являются яркими примерами образцовой жилой недвижимости, олицетворяя качество жизни, к которому стремятся жители Москвы и Подмосковья. Ранее реализованные коммерческие проекты - офисный комплекс «Домников Плаза», офисный центр «Мейерхольд», торговый центр «Павлово Подворье», частная средняя школа «Павловская гимназия» и гостиница «Новотель» относятся к знаковым объектам коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья. Новые проекты Компании – ЖК VESNA и ЖК «Парк Рублево» стали прецедентом на рынке недвижимости, открыв новые ниши в сегменте многоквартирного жилья.

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

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

Предложение мультиформатной недвижимости в рамках комплексного развития территорий

Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, «ОПИН» стала новатором, выпустив на рынок несколько мега-проектов с коттеджными поселками, затем создав концепцию мультиформатных жилых комплексов в Подмосковье, позже выпустив первый проект премиум-класса в Подмосковье, и сегодня Компания обладает репутацией одного из самых передовых девелоперов. Создавая концепцию мультиформатной недвижимости, ОПИН в рамках одного проекта с единой архитектурной концепцией и генеральным планом построила различные типы недвижимости: многоквартирные малоэтажные дома, таунхаусы и отдельные коттеджи.

Следуя меняющейся конъюнктуре рынка и стремясь удовлетворить потребности более широкого круга клиентов, «ОПИН» вышла на рынок многоквартирной жилой недвижимости и загородной жилой недвижимости более низкого ценового диапазона, запустив такие проекты как ЖК «Рублево» – комплекс среднеэтажных многоквартирных домов премиум-класса площадью 50 000 кв. м в Красногорском районе, ЖК «Vesna» – жилой комплекс комфорт-класса площадью 220 000 кв. м на Киевском шоссе и ЖК «Павловский квартал» - малоэтажный комплекс комфорт-класса площадью более 100 тыс. кв. м на Новорижском шоссе.

Приоритетное развитие в Москве и Московской области

По мнению менеджмента Компании, среди всех географических регионов России именно эти рынки наиболее привлекательны для развития недвижимости, так как численность жителей Москвы и Подмосковья составляет более 20 миллионов человек, доход на душу населения является самым высоким в Восточной Европе, при этом существует дефицит качественной жилой недвижимости. Более того, Москва, будучи финансово-политическим центром страны, является наиболее активно развивающимся регионом, одним из немногих в России с растущим населением из-за постоянного притока мигрантов и улучшающегося качества жизни.

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

Соблюдение высоких стандартов корпоративного управления

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

Достижение целевых уровней доходности и поддержание оптимальной структуры капитала

Компания нацелена на внутреннюю норму доходности, превышающую 20% в долларах США, с учетом оптимального сочетания долгового и акционерного капитала, поддержания соотношения между заемными и собственными средствами уровня не выше 60% от бюджета на строительство. Для реализации новых проектов «ОПИН» вкладывает собственные средства, привлекает проектное финансирование и частично кредитруется под залог готовых активов или участков, принадлежащих ей на правах собственности. В целях оптимизации структуры капитала Компания продолжает проводить работу по рефинансированию кредитного портфеля. Для дальнейшей оптимизации планируется провести дополнительный листинг на международной площадке, когда ситуация на мировых финансовых рынках станет более благоприятной и когда операционные показатели Компании станут привлекательными для широкого пула инвесторов.

Создание платформы для консолидации активов недвижимости

Ключевой задачей «ОПИН» в долгосрочной перспективе является создание на базе Компании платформы для консолидации активов в сфере недвижимости в России. Однако на сегодняшний день на рынке недвижимости происходит посткризисная расконсолидация активов. В условиях

макроэкономических колебаний потребительский рынок вообще и рынок недвижимости в частности оказался одной из самых растущих и высокодоходных отраслей, а активы в недвижимости перестали быть для ряда структур непрофильными. В результате активного выхода на рынок крупных финансовых структур, банков и инвесторов, которые создают собственные девелоперские структуры и реализуют собственные проекты, пусть даже единичные, увеличился объем игроков рынка. Пока рынок остается ненасыщенным с точки зрения спроса, данный процесс может продолжиться. Однако в долгосрочной перспективе при стабилизации рынка, насыщении спроса, увеличении конкуренции количество активных игроков уменьшится и будет происходить постепенная консолидация активов в руках наиболее компетентных и крупных девелоперских команд. ОПИН в силах стать комфортной площадкой для консолидации активов в любых макро и микро-экономических условиях. В текущем же периоде, Компания ведет активную деятельность по поиску партнеров для реализации индивидуальных девелоперских проектов на условиях со-инвестирования.

Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности

В настоящее время ОПИН владеет почти 38 тысячами гектаров земли в Московской, Тверской и Владимирской областях. Основную часть земельного банка ОПИН составляют крупные участки, большая часть из которых сельскохозяйственного назначения и используется для аграрного производства.

В 2013 году с целью повышения капитализации и ликвидности земельного банка продолжается деятельность по следующим направлениям:

1. работы по межеванию земельных участков, изменению категории (земли населенных пунктов, земли промышленности) и видов разрешенного использования (жилищное строительство, малоэтажное строительство, дачное строительство, объекты придорожного сервиса, логистические комплексы и т.д.);
2. подбор и подготовка земельных участков для реализации девелоперских проектов;
3. мероприятия по повышению объема продаж земельных участков;
4. работа по привлечению профильных инвесторов для реализации новых бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения на земельных участках «ОПИН».

Привлечение и удержание наиболее профессиональных кадров

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

- система оценки компетенций, позволяющая анализировать профессиональные и личностные качества каждого сотрудника для определения направлений его профессионального развития и карьерного роста;
- система обучения и повышения квалификации, включающая в себя тренинги, образовательные программы и семинары, разработанные специально для сотрудников ОПИН;
- система социальной защиты сотрудников, отвечающая самым высоким стандартам и предполагающая разнообразные варианты финансового поощрения, высококачественное

медицинское обслуживание, программы страхования, поддержки во время беременности и декретного отпуска;

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

Обзор рынка недвижимости

Обзор рынка, представленный ниже, подготовлен аналитическим центром «ОПИИ», однако частично включает в себя данные, статистическую информацию и исследования, предоставленные третьими сторонами (Росстат, JLL, Blackwood, Cushman&Wakefield). Отчет предназначен только для информационных целей. Все данные, статистическая информация и исследования могут являться приблизительными. Третьи лица, упомянутые в качестве источников, не несут никакой ответственности за достоверность представленной информации.

2013 был годом несбывшихся надежд. Практически все показатели в этом году не дотянули до ожидаемых. Еще в начале года рост ВВП планировался на уровне 4%, однако после нескольких пересмотров в течение года, мы пришли к разочаровывающим 1,3% против 3,4% в 2012 году.

Стагнация была вызвана не только внешними факторами – снижением спроса на энергоносители и замедлением экономик стран Еврзоны, но и внутренними процессами – резким спадом индекса промышленного производства практически до нуля и снижением инвестиций в основной капитал с 6,6% в 2012 до 0,2% в 2013 году.

Потребительский рынок чувствовал себя лучше экономики в целом и по-прежнему являлся одним из драйверов роста, хотя и продемонстрировал замедление динамики. Рост розничной торговли составил 4-5% в реальном исчислении, в основном благодаря повышению зарплат и увеличению выдаваемых кредитов. Так, в целом за 2013 год, по оценке Росстата, средняя заработная плата составила порядка 30 тысяч рублей (прирост относительно 2012 года – 12,3%), при этом безработица на конец года составила 5,6% против 6,0% прошлого года. Показатели рынка ипотечного кредитования свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России. Всего за год объем выданных ипотечных рублевых кредитов составил 1,2 трлн. руб. (928 млрд. руб. в 2012 году). Объем выданных в валюте ипотечных жилищных кредитов повысился за год с 15,5 млрд. до 18,2 млрд. руб., или на 17%. Средневзвешенные процентные ставки составили 12,6% и 9,6% по рублевым и валютным ипотечным кредитам соответственно.

Центробанк успешно держал инфляцию под контролем, в пределах 6,5% (6,6% в 2012 году), однако о значительном снижении инфляции речь уже не идет. По сути это означает стагфляцию – высокую инфляцию в условиях отстающего развития.

Ключевые показатели российской экономики

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2012 год	2013 год
ВВП	103,4	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода	106,6	106,5
Индекс промышленного производства	102,6	100,3
Обрабатывающие производства	104,1	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	95,2	106,2
Инвестиции в основной капитал	106,6	99,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	102,4	98,5
Ввод в действие жилых домов	105,6	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,6	103,3
Реальная заработная плата	108,4	105,2

Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	26629	29940
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,5	5,5
Оборот розничной торговли	106,3	103,9
Объем платных услуг населению	103,7	102,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	528,0	521,6
Импорт товаров, млрд. долл. США	335,7	344,3
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	110,5	107,9

Источник: Росстат, Банк России

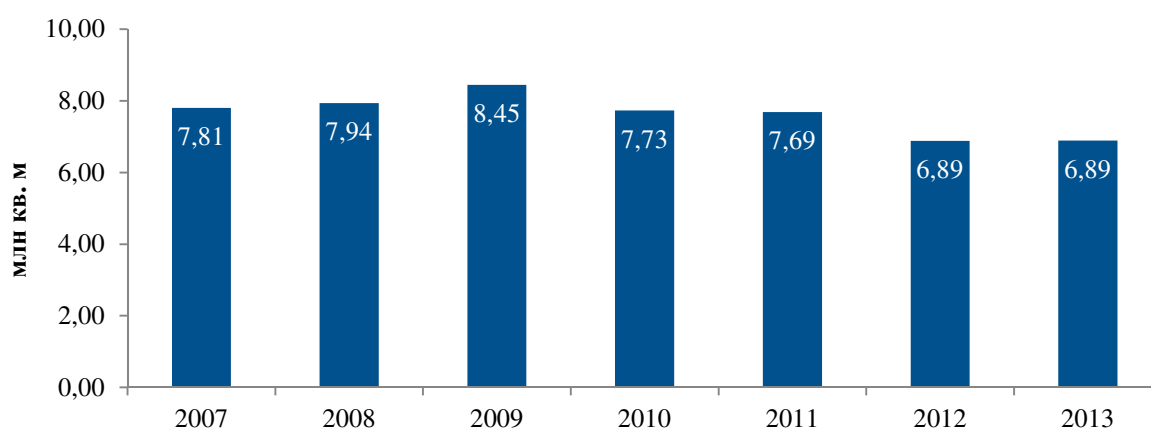
Несмотря на спад в экономике, российский рынок недвижимости продолжает обладать большим потенциалом. В 2013 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость достиг 8,1 млрд долл. Данный результат сопоставим с объемом предыдущих двух лет и всего на 7,5% меньше результата 2012 года.

Рынок жилой недвижимости за отчетный период не продемонстрировал существенных изменений в части конъюнктуры. Активность покупателей остается на высоком уровне, однако со значительной коррекцией спроса в сторону более доступного жилья. В Москве и Московской области рекордные продажи были отмечены в сегменте массового жилья эконом-класса. На рынке загородной недвижимости устойчивый спрос приходился на объекты стоимостью до 30 млн руб., тогда как объекты более высокой стоимости продавалась с трудом. Не дожидаясь восстановления сегмента премиальной загородной недвижимости, девелоперы делают ставку на доступное жилье и быструю окупаемость инвестиций. Проекты становятся все более адаптированными к нуждам людей, растет насыщенность инфраструктурными объектами.

Рынок многоэтажного жилья в Московской области

Предложение

Динамика ввода жилья



Наиболее активными девелоперами, выводящими на рынок все новые проекты и корпуса, в 2013 года стали компании: ГК «Мортон», ГК «ПИК», ОАО «Группа ЛСР», ФСК «Лидер», RDI Group, Granelle Group, Urban Group, MR Group, ОАО «ОПИН», Концерн «ЮИТ», ГК «МИЦ», ЗАО «Химки Групп», RGI International, Концерн «КРОСТ», ГК «СУ-155», ГК «Центрстрой» и другие.

Традиционно наибольшая девелоперская активность сосредоточена в пределах 30 км от МКАД – 82% всех новостроек на конец декабря. В результате относительно небольшой удаленности от МКАД и доступной стоимости квадратного метра данные территории обладают высокой ликвидностью и пользуются повышенным покупательским спросом, привлекая девелоперов застраивать все новые земли жилыми комплексами и микрорайонами.

Основной объем новостроек представлен на северном направлении – 21% всех адресов. Улучшение транспортной ситуации после завершения реконструкции Ленинградского и Дмитровского шоссе положительно отразится на покупательском спросе в таких городах как Химки, Долгопрудный, Лобня, Солнечногорск, и приведет к повышению цен по данному направлению.

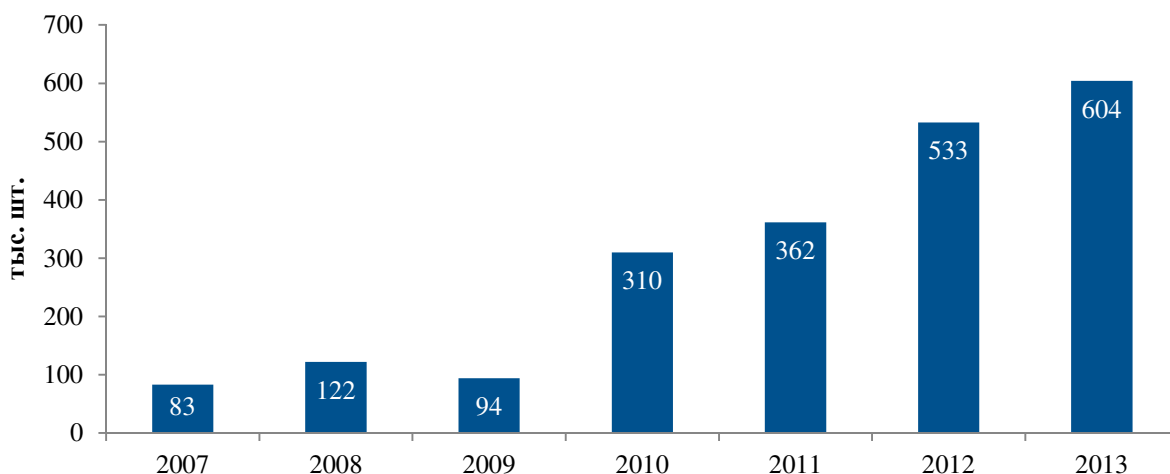
На протяжении всего 2013 года отмечен рост доли 1-комнатных квартир с 43% до 49% и снижение доли 3-комнатных квартир с 19% до 14%. Процент «двушек» в общей структуре предложения остался без изменений – 36%, а доля многокомнатных квартир сократилась с 2% до 1% всех квартир в реализации.

На конец декабря по конструктивным характеристикам наиболее распространенными остаются монолитные и монолитно-кирпичные дома – 83% всех корпусов в продаже, на долю панельных приходится 15%.

Спрос

По данным Управления Росреестра по Московской области в 2013 году было зарегистрировано 603 754 прав на жилые помещения и сделок с ними, что на 13% выше аналогичного показателя 2012 года.

Динамика зарегистрированных сделок (вторичный и первичный рынок)



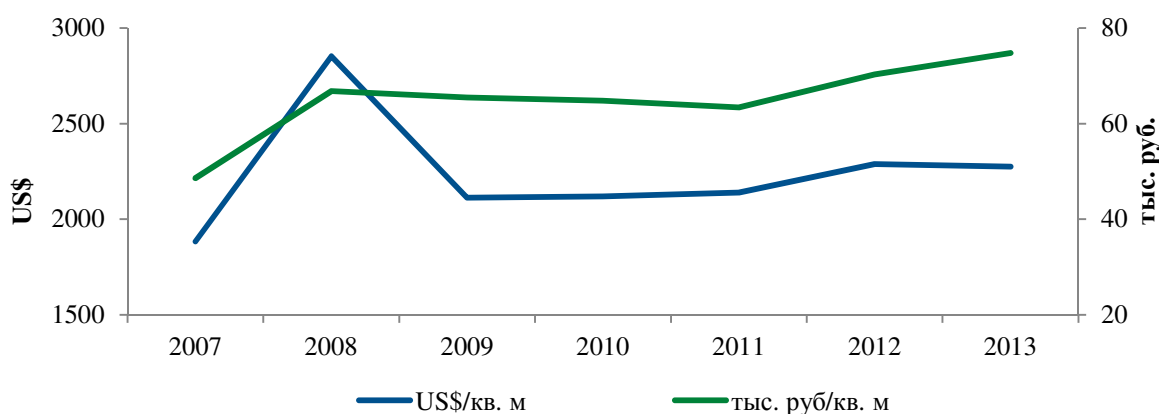
Количество записей об ипотеке в 2013 году также превышает значения предыдущего года - 178 776 записей (+16% к 2012 году). Благодаря росту покупательской активности на первичном рынке жилья растет и количество заключаемых сделок по договорам долевого участия. В 2013 году таких сделок было заключено на 30% больше (89 139 ДДУ), чем в 2012 году.

Лидерами покупательского спроса остаются 1-комнатные и небольшие 2-комнатные квартиры – 83% всех сделок. На протяжении года отмечено увеличение интереса к 1-комнатным квартирам с 41% до 48% и снижение сделок по 3-комнатным с 21% до 15% всех проданных квартир. Таким

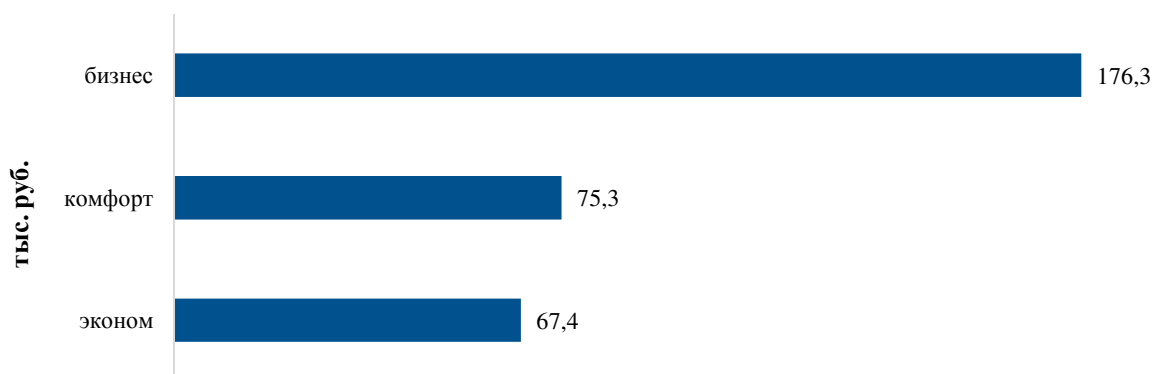
образом, тенденции покупательского спроса напрямую влияют на изменения в структуре предложений по количеству комнат - «спрос рождает предложение», а параметры новых комплексов направлены на удовлетворение предпочтений будущих покупателей.

Цены

В течение 2013 года ценовая ситуация на рынке новостроек Московской области в целом оставалась стабильной. По итогам прошедшего года рост цен в рублевом эквиваленте соответствовал уровню инфляции, квартиры в новостройках в среднем подорожали на 6%. Уровень долларовых цен изменился незначительно (-1% за год). На конец декабря 2013 года средняя цена на первичном рынке жилья Подмоскovie составила 74,8 тыс. руб. за кв. м, в долларах уровень цен соответствовал 2 276 \$ за кв. м.



За прошедший год больше других прибавили в цене квартиры в новостройках, расположенных в городах и поселках вблизи МКАД (до 5 км от МКАД), благодаря высокому уровню спроса на жилье в данной локации. По состоянию на конец декабря 2013 г. средняя цена предложения на территориях, приближенных к столице, составила 94,4 тыс. руб. за кв. м (+12% за год). В других территориальных поясах Подмоскovie ценовые изменения соответствуют/ниже областного уровня.



Средний бюджет покупки в 2013 году составил 3,9-4 млн. руб., а основной объем платежеспособного спроса находился в диапазоне 60-80 тыс. руб./кв. м.

Ценовыми лидерами на конец 2013 года стали города Химки, Реутов, Красногорск и Одинцово со средней стоимостью квадратного метра на первичном рынке – 95-100 тыс. руб./кв. м. Незначительно уступают города Люберцы, Мытищи, Котельники – 90-95 тыс. руб./кв. м.

Максимальный уровень цен на территории Новой Москвы сохранился в пос. Коммунарка – 99 тыс. руб./кв. м и в г. Московском - 97 тыс. руб./кв. м. На всем первичном рынке присоединенных к

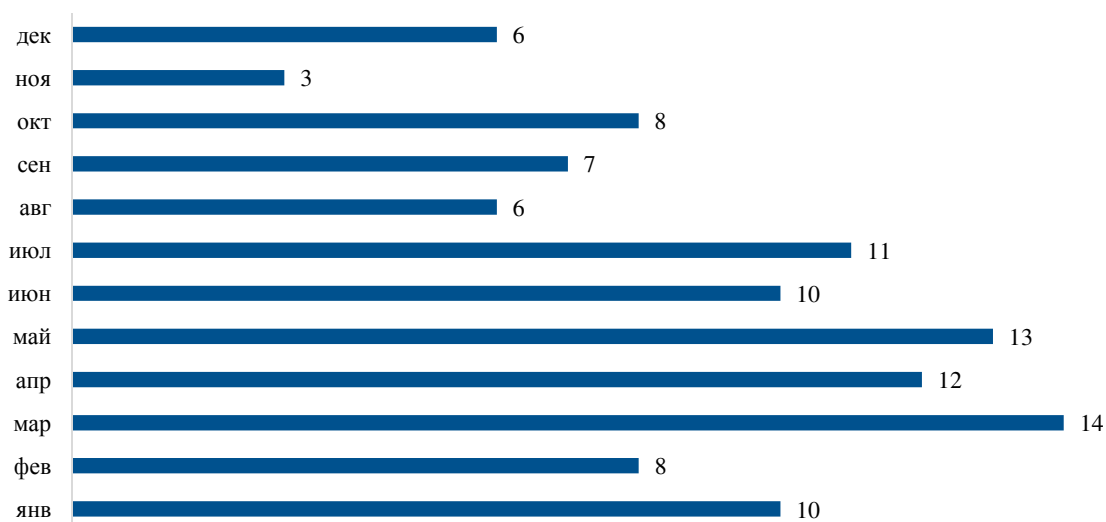
столице территорий средняя стоимость составляет около 89 тыс. руб./кв. м, что на 23% превышает показатель на новостройки Подмосковья.

Рынок загородного жилья в Московской области¹

Предложение

В 2013 году загородный рынок Подмосковья пополнился 108 проектами всех классов и форматов, что на 35% ниже показателей 2012 года. Всего на начало января 2014 года в Подмосковье насчитывается 1 377 коттеджных и дачных поселков всех категорий на всех стадиях реализации. Из них на стадии первичных продаж находится 779 поселков.

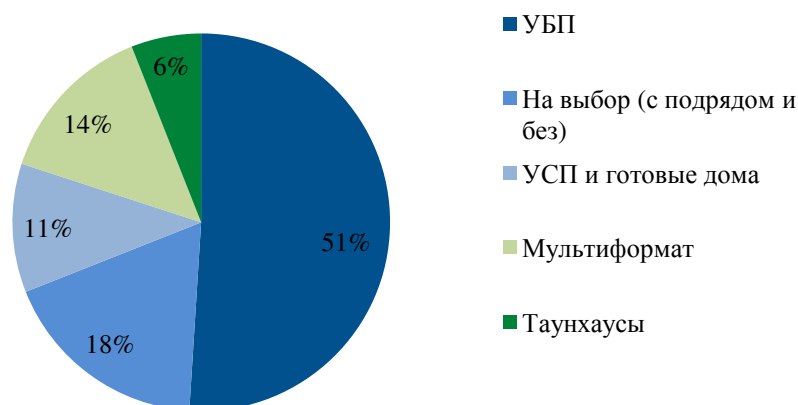
Динамика выхода новых поселков в 2013 году



Крупнейшими девелоперами загородной недвижимости являются такие компании как Villagio, ОПИН, Gletcher, MIRUM, Стройинвесттопаз, Метра Групп, Газпромбанк инвест и RDI.

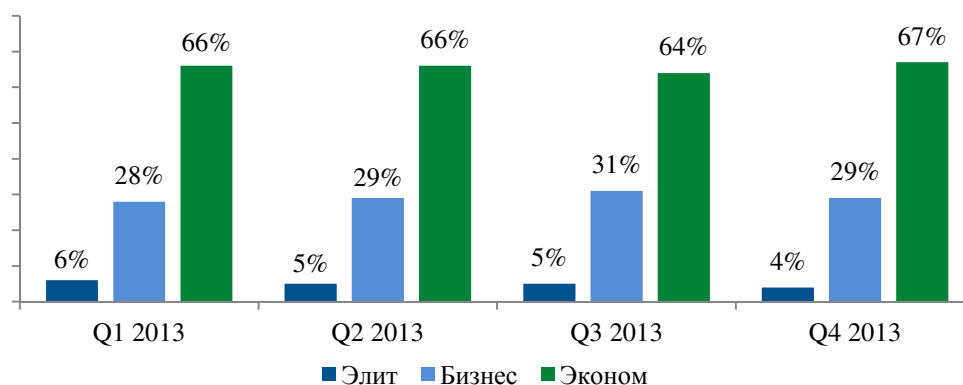
Структура предложения по форматам

¹ Организованные, концептуальные поселки без учета массовой дачной застройки



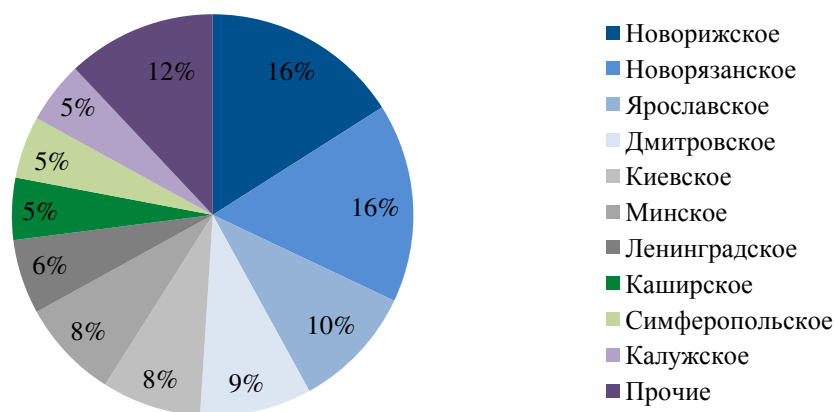
Формат УБП является лидером и составляет 51% (а в структуре только новых проектов доля этого формата составляет 76%), готовые дома или участки с подрядом предлагаются лишь в 11% поселков. Продолжается тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченных обязательным подрядом. Еще 6% от общего количества проектов первичного рынка представлены таунхаусами. Мультиформатных проектов, то есть представленных тремя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается 14% от общего числа поселков.

Структура предложения по классу



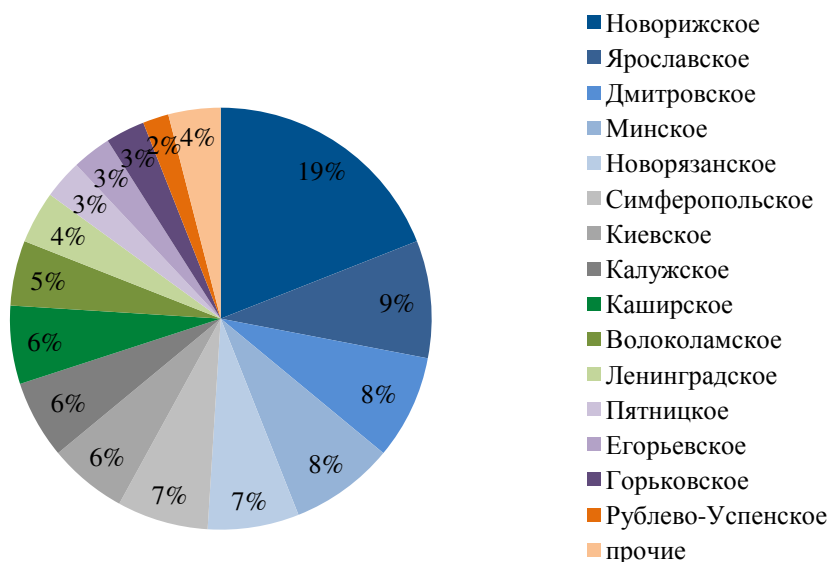
В 2013 году наблюдалось сокращение доли элитных поселков в общей структуре первичного рынка, которая к концу года составила 4%. Поселки бизнес-класса составили 29% в структуре предложения, а доля проектов эконом-класса - 67%. Если рассматривать структуру только новых проектов, вышедших в 2013 году, то среди них отсутствуют проекты элит-класса, а доли эконом и бизнес класса составили 88% и 12% соответственно.

Структура предложения по направлениям



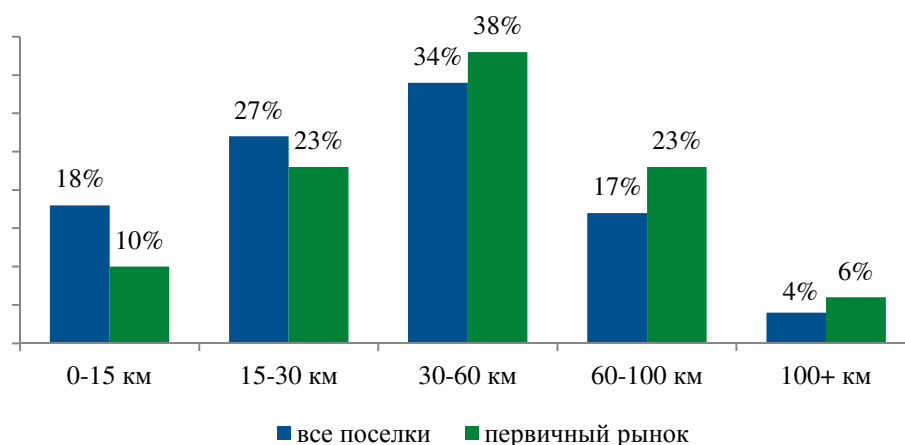
По итогам года Новоризанское шоссе является одним из лидеров, как и на Новорижском шоссе, здесь появилось 16% от суммарного числа новых загородных адресов. А вот Калужское шоссе второй год подряд находится среди аутсайдеров по данному показателю – здесь появилось лишь 5% от общего числа новых поселков 2013 года.

Если рассматривать весь первичный рынок, Новорижское шоссе и здесь является многолетним лидером. здесь по итогам 2013 года сосредоточено 19% от всех адресов первичного рынка. В число лидеров по количеству поселков на стадии первичных продаж входят также Ярославское, Дмитровское и Минское шоссе (9%, 8% и 8% соответственно).



Рублево-Успенское шоссе ожидаемо возглавляет рейтинг наиболее «обжитых» направлений однако первичное предложение здесь продолжает сокращаться (2% в 2013 году) в связи с отсутствием новых проектов по направлению.

Структура предложения по удаленности от МКАД

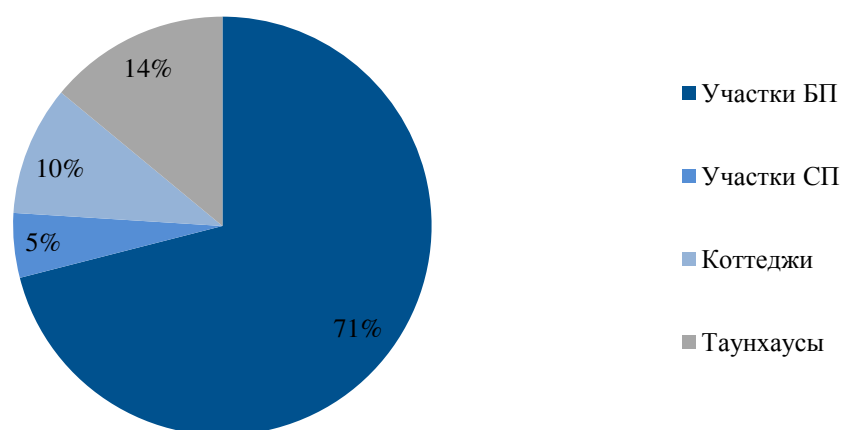


Распределение всех существующих загородных поселков несколько отличается от структуры первичного рынка, но общий тренд налицо: рынок продолжает отодвигаться дальше от МКАД. С каждым кварталом вес так называемых дальних дач увеличивается на 1-1,5% как в структуре первичного рынка, так и в общей массе всех существующих поселков.

С удалением от МКАД растет доля нереализованных поселков. В пределах 15 км от МКАД первичные продажи ведутся только в 31% поселков данного диапазона, а на максимальном удалении от Москвы нереализованными являются 86% от всех существующих в диапазоне 100км+ проектов.

Спрос

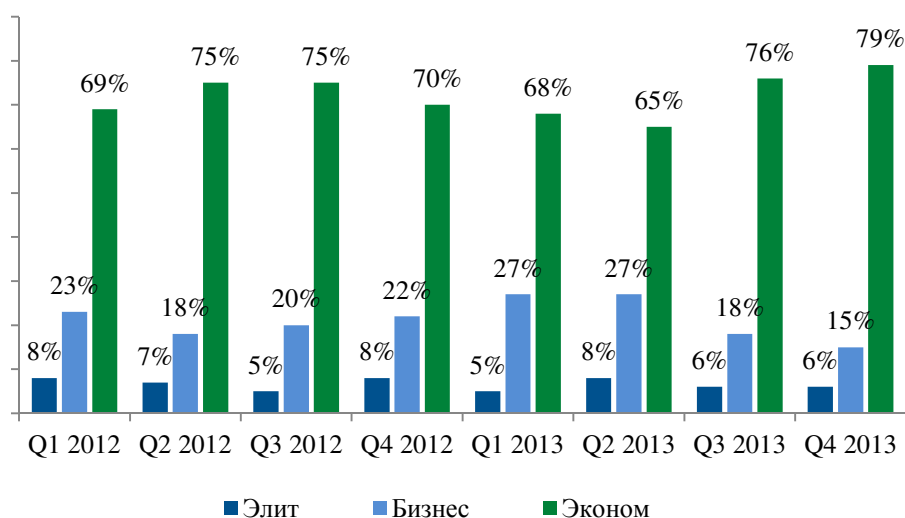
Структура спроса по форматам



Шестой год подряд основная доля спроса на загородном рынке приходится на землю без подряда. В конце 2013 года данный показатель зафиксирован на рекордно высоком уровне за последние три года – 71% сделок первичного рынка приходится на данный формат. Спрос на готовые дома в течение последних двух лет стабилен, хотя и не велик - 10%, а вот интерес к участкам с подрядом к

концу года значительно снизился (до 5% в общей структуре сделок). Спрос на таунхаусы продолжает снижаться, в структуре сделок на данный формат приходится 14%.

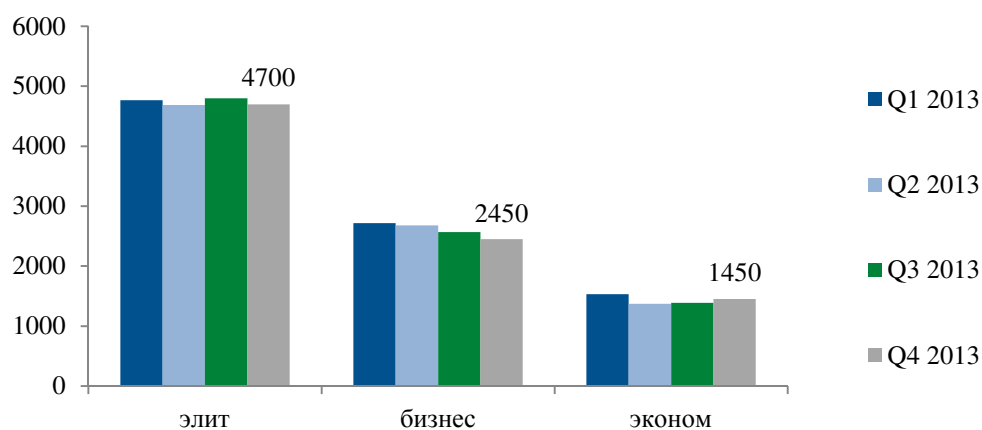
Структура спроса по классу



В четвертом квартале доля сделок в сегменте «эконом» отмечена на рекордно высоком уровне – 79% в общей структуре сделок первичного рынка загородной недвижимости. Напротив, после ощутимого роста в первой половине года доля сегмента «бизнес» вернулась на уровень 2010 года (лишь 15% от расчетной базы). Стоит отметить, что спрос на элитные объекты остался на прежнем уровне; к этому сегменту можно отнести 6% сделок на первичном рынке за 4-й квартал 2013 года. Независимо от класса, в конце года объем продаж сократился на 20-50% в зависимости от направления.

Цены

К концу 2013 года средняя стоимость квадратного метра домовладений с учетом стоимости земли и коммуникаций составила \$4 700, \$2 450 и \$1 450 по классам «элит», «бизнес» и «эконом» соответственно. При этом, если в поселках элитного уровня на протяжении года отмечаются лишь колебания, связанные с курсовой динамикой, то поселки бизнес-класса продолжают терять в цене. Снижение удельной стоимости домовладений в поселках бизнес-класса обусловлено не только вымыванием небольших (то есть, как правило, удельно более дорогих) предложений, но и непосредственно дисконтами от застройщиков и собственников. Предложение продолжает двигаться навстречу спросу; подмечено, что размер дисконта прямо пропорционален динамике продаж загородной недвижимости.



Многолетние лидеры спроса в сегменте поселков премиального уровня – Новорижское, Киевское и Калужское, Дмитровское шоссе – имеют следующие средние ценовые показатели по участкам без подряда на конец 4-го квартала 2013 года:

- Новорижское шоссе - \$38 960 за сотку (+4,2% vs Q3 2013);
- Киевское и Калужское шоссе - \$20 800 за сотку (+4% vs Q3 2013);
- Дмитровское шоссе - \$20 200 за сотку (+1,8% vs Q3 2013).

Риски и управление рисками

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

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

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

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

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

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

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

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

Риск	Описание	Меры по минимизации рисков
Финансовые риски		
Риск ликвидности	Риск недостатка денежных средств для развития текущих проектов и оплаты обязательств при наступлении срока их погашения, в том числе выплаты процентов по кредитам	<p>Строительство всех новых проектов планируется в основном за счет проектного финансирования. Компания обладает положительной кредитной историей, что подтверждено успешным рефинансированием кредитного портфеля в 2013 году.</p> <p>Компания ведет тщательный контроль за состоянием ликвидности таким образом, чтобы денежных средств, поступающих от продажи объектов, а также авансовых платежей по договорам на строительство было достаточно для покрытия текущих обязательств.</p> <p>Кроме того, «ОНЭКСИМ», мажоритарный акционер Компании, неоднократно заявляла о своей готовности при необходимости поддержать деятельность «ОПИН».</p>
Риск изменения процентных ставок	По кредитным договорам Компании есть как фиксированные, так и плавающие процентные ставки (привязанные к LIBOR)	Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами. По состоянию на 31.12.2013 около 90% от объема кредитования имеет фиксированные ставки.
Операционные риски		
Девелопмент	Риск потери контроля над процессом строительства и риск не востребоваемости проекта на рынке	<p>В Компании разработаны соответствующие руководства и регламенты.</p> <p>Осуществляется жесткий контроль над подрядчиками, применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ.</p> <p>Ведется постоянный контроль и аудит проектов.</p> <p>Проводится тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-консультантов, зарекомендовавших себя на рынке.</p>

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

ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ОПИН - девелоперская компания, работающая на рынке Москвы и Московской области с 2002 года. За 11 лет работы Компанией было реализовано более 200 000 кв. м коммерческой недвижимости и загородного жилья на территории около 500 га. ОПИН сформировала сильный и узнаваемый бренд за счет фокусирования на проектах комплексного развития территорий, включающих в себя различные виды объектов, в том числе индивидуальные дома, таунхаусы, многоквартирные дома различной этажности, а также всю сопутствующую коммерческую и социальную инфраструктуру. Комплексы строятся по единому генплану и в одном архитектурном стиле и ориентированы на клиентов с растущими доходами и высокими требованиями к качеству жилья и комфорту окружающей среды.

ОПИН развивает проекты преимущественно на принадлежащем ей земельном банке, который составляет около 20 тысяч гектар в Московской области и является существенным резервом для дальнейшего развития на многие годы вперед.

Большая часть выручки Компании в 2013 году была получена за счет реализации недвижимости в двух новых многоквартирных проектах ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Vesna», что еще раз доказывает правильность и своевременность трансформации Компании из застройщика загородного жилья в девелопера разносегментной недвижимости, включающей как мало- так и многоэтажные жилые комплексы на фоне снижения спроса на элитные загородные объекты.

Ориентируясь на положительную динамику на рынке многоквартирного жилья в 2013 году «ОПИН» запустила еще один проект в этом сегменте – ЖК «Павловский квартал» общей жилой площадью более 100 тыс. кв. м.

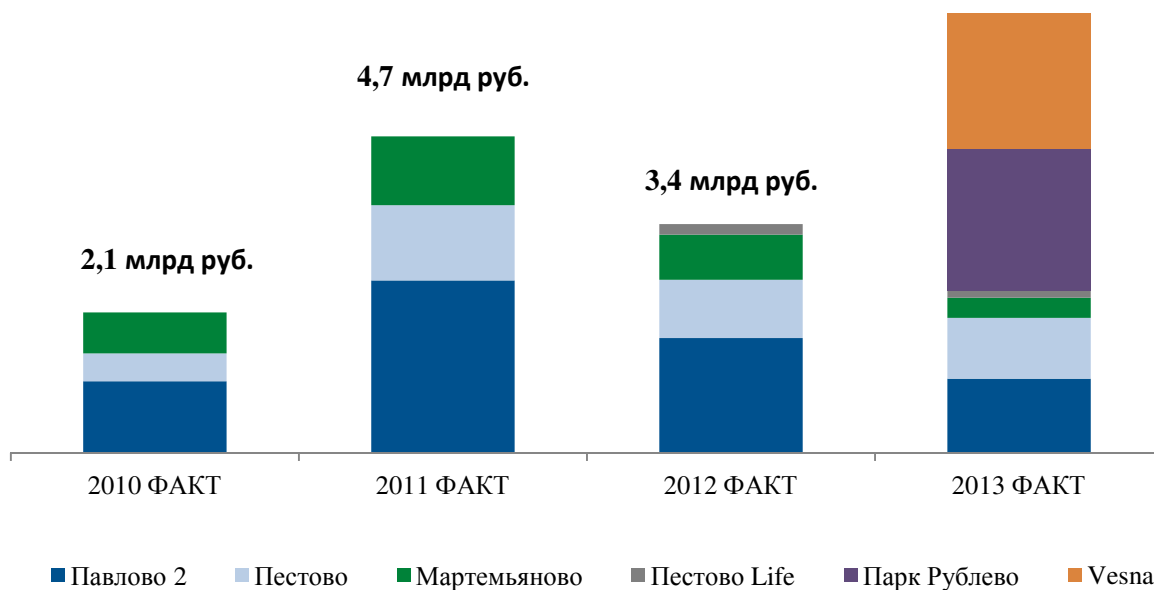
В 2013 году был сделан серьезный рывок в реализации земельного банка Компании. Всего сумма поступлений от реализации в отчетном году составила 963,8 млн руб., что в 4,5 раза превышает показатели 2012 года. Основными покупателями в 2013 году были физические лица, однако отмечен рост активности и среди покупателей-девелоперов.

Используя накопленный опыт, Компания не останавливается на реализации проектов на собственном земельном банке и рассматривает приобретение новых площадок в Москве и Московской области в привлекательных благоприятных районах с удобным доступом в центр города, расположенных рядом с уже завершенными проектами и вблизи основных московских магистралей.

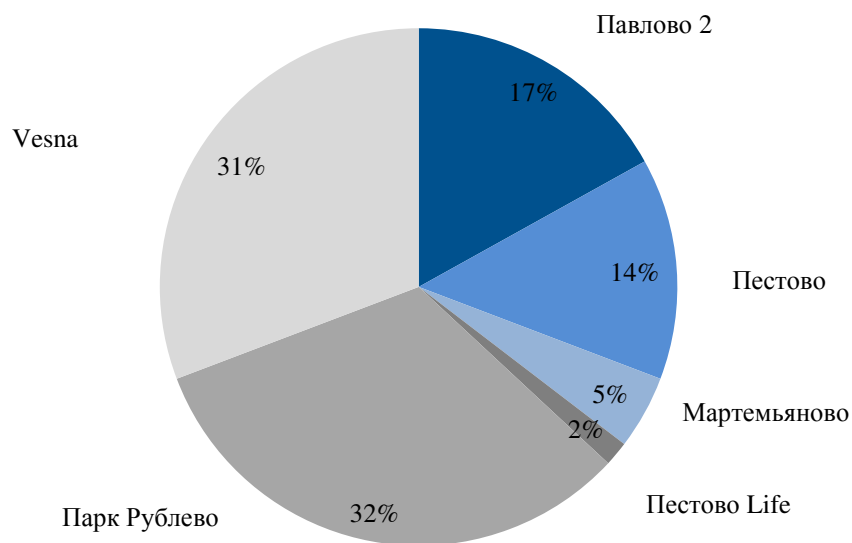
Результаты продаж по основным проектам в 2013 году

Всего по основным проектам за отчетный период Компания заключила 826 договоров купли-продажи объектов жилой недвижимости на общую сумму 6 629 млн руб., что почти вдвое (на 93%) превышает показатель прошлого года. Законтрактованная выручка по «Павлово 2» составила 1 088 млн руб., «Пестово» 910 млн руб., «Мартемьяново» 266 млн руб. и «Пестово Life» 134 млн руб. Законтрактованная выручка от продажи объектов в новых проектах многоквартирного формата ЖК «Vesna» и ЖК «Парк Рублево» составила 1 983 млн руб. и 2 147 млн руб. соответственно.

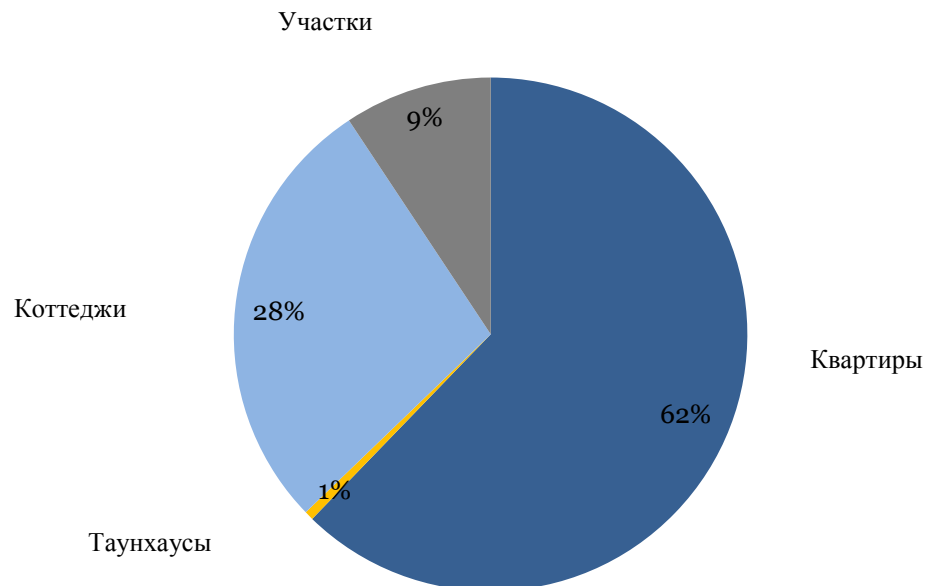
6,5 млрд руб.



Более 60% законтракованной выручки в 2013 году приходится на новые многоквартирные проекты массового жилья ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Vesna»:

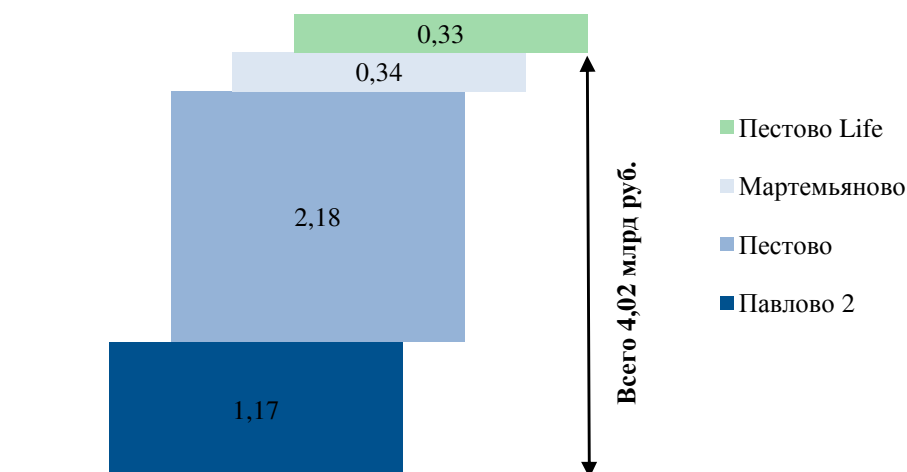


Соответственно и по формату квартиры являются лидерами продаж:



В 2013 году было заключено 383 ипотечных сделок на сумму 1 821 млн руб., что составило 28% от общего количества заключенных сделок. В основном ипотека оформлялась при покупке квартир в многоквартирных проектах ЖК «Весна» и ЖК «Парк Рублево» (373 сделки) и только 10 ипотечных сделок приходится на проекты формата загородного жилья. В 2013 году доля договоров на условиях рассрочки платежа (в среднем до 6 месяцев) в общем объеме составила 21%. Денежные поступления составили 5 437 млн руб.

Стоимость непроданных объектов в завершающихся загородных проектах по прайс-листу на начало 2014 года:



Портфолио проектов

Павлово 2

Формат: загородное жилье

Старт: 2007 год

Статус: построен, завершающаяся стадия реализации

Коттеджный поселок «Павлово 2» – это уникальный проект класса De Luxe, расположенный в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе на земельном участке площадью 80 гектаров.



Поселок построен в едином архитектурном стиле с тщательно продуманной планировкой. Преимущественное расположение на западе Подмосковья является одним из самых благополучных как в экологическом плане, так и с точки зрения транспортной доступности. Здесь нет промышленных предприятий, благоприятная роза ветров, участки окружены лесом, а Новорижское шоссе является наименее загруженным. Обширная инфраструктура включает в себя большой торговый центр «Павлово Подворье», школу, детский сад и крупнейший фитнес-клуб в Европе, соответствующий международным стандартам. На территории поселка есть Центр детского творчества, концертная площадка, кафе и рестораны, неподалеку обустроены поля для гольфа и мини-гольфа. Представляя собой пригород европейского уровня, проект был отмечен многочисленными наградами профессиональных конкурсов и заслуженно считается флагманом среди существующих элитных проектов Московской области.

«Павлово 2» – проект смешанной застройки, который включает в себя 107 коттеджей площадью от 300 до 800 кв. м на участках площадью от 20 до 75 соток (от 0,2 до 0,75 га), 290 таунхаусов

площадью 150 - 250 кв. м, 380 квартир площадью 40 - 170 кв. м в восьми малоэтажных многоквартирных домах, а также 40 земельных участков для строительства частных домов.

Компания приступила к строительству и предварительной продаже объектов в «Павлово 2» в 2007 году и в настоящее время строительство поселка полностью завершено, а его реализация находится в завершающей стадии.

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

Тип	Всего	Всего подписано договоров на 31.12.2013	Всего подписано договоров в 2013 г.	Всего подписано договоров в 2012 г.	Изменение 2013 к 2012, %
Квартиры	380	380	1	72	-99%
Таунхаусы	290	290	2	25	-92%
Коттеджи	107	88	22	14	+57%
Участки без подряда	40	35	4	6	-33%
Всего	817	793	29	117	-75%

В таблице ниже приводится сравнение средних показателей по продажам коттеджей, таунхаусов, квартир и земельных участков за 2013 и 2012 годы:

Тип	2013		2012		Изменение в %	
	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Изменение стоимости договоров за 2013 в срав. с 2012, %	Изменение средней стоимости договора за 2013 в срав. с 2012, %
Квартиры	0,01	-	0,53	7,46	-98%	н/п
Таунхаусы	0,04	18,77	0,42	16,79	-90%	+12%
Коттеджи	0,90	40,70	0,58	41,66	+55%	-2%
Участки без подряда	0,15	37,10	0,16	27,05	-6%	+37%
Всего	1,1		1,69		-35%	

Проект «Павлово 2» находится на завершающейся стадии реализации (97%) и именно это является основной причиной снижения продаж на 75% в количественном и 35% в денежном выражении по сравнению с предыдущим годом. Всего по состоянию на 31.12.2013 из 817 объектов в продаже осталось всего 24 объекта, при этом наиболее ликвидные форматы - квартиры и таунхаусы уже проданы, а сбыт оставшихся дорогих коттеджей затруднен из-за снижения спроса на сегмент высокобюджетного жилья, вызванного нестабильностью на международных финансовых рынках и девальвацией рубля по отношению к доллару США и ЕВРО. Тем не менее, и в этих условиях наша профессиональная команда отдела продаж смогла увеличить количество сделок в сегменте коттеджей на 57% по сравнению с прошлым годом, при этом удержав цены примерно на том же уровне (-2% к 2012 году). В остальных сегментах средняя стоимость договоров выросла: в сегменте таунхаусов на 12%, а в сегменте участков без подряда на 37% (при этом цена за сотку выросла на 33% с 0,9 млн руб./сотка в 2012 году до 1,2 млн руб./сотка в 2013 году).

Всего подписано 29 договоров купли-продажи на общую сумму 1,1 млрд руб. Поступления денежных средств от продаж составили 0,99 млрд руб. Потенциал продаж оставшихся объектов оценивается приблизительно в 1,2 млрд руб.

Пестово

Формат: загородное жилье

Старт: 2005 год

Статус: завершающаяся стадия строительства и реализации

«Пестово» - коттеджный поселок премиум-класса площадью 123 гектара, расположенный в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе к северу от Москвы.



Поселок находится в живописном пригородном районе на берегу Пестовского водохранилища и, окруженный с трех сторон лесом, отличается прекрасной экологией. Инфраструктура поселка «Пестово» уникальна – здесь есть все и для тех, кто ведет активный образ жизни, и для семей с детьми. В проекте заложены многочисленные социальные и развлекательные объекты, такие как яхт-клуб, частный пляж, прогулочные аллеи в лесной зоне, спортивный комплекс, детский сад, магазины и рестораны. Неподалеку соседствуют гольф-клуб и лыжный комплекс.

Комплекс «Пестово» находится на завершающей стадии строительства и включает в себя 316 коттеджей, площадью в основном от 300 до 500 кв. м на отдельных земельных участках площадью 20-25 соток (0,2-0,25 га) и 112 земельных участков для частного строительства. Коттеджи построены в европейском стиле, большинство домов имеют панорамное остекление, просторные террасы и гараж на два автомобиля. Расположение коттеджей тщательно продумано – из каждого

дома открывается вид на лес или озеро. Гордостью являются дома, расположенные непосредственно на берегу водохранилища.

В течение 2013 года Компания завершила строительство Административно-бытового Комплекса на общую сумму 79 млн. руб. На 85% завершено строительство инженерных сетей поселка.

По состоянию на 31 декабря 2013 года готовность проекта составляет 90 %, а общий бюджет на завершение комплекса «Пестово» приблизительно 0,5 млрд руб., из которых 0,2 млрд руб. планируется освоить в 2014 году.

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

Тип	Всего	Всего подписано договоров на 31.12.2013	Всего подписано договоров в 2013 г.	Всего подписано договоров в 2012 г.	Изменение 2013 к 2012, %
Коттеджи	316	235	33	26	+27%
Участки без подряда	112	112	3	11	-73%
Всего	428	347	36	37	-3%

В следующей таблице приводится сравнение средних показателей по продажам домов и земельных участков за 2012 и 2011 годы.

Тип	2013		2012		Изменение в %	
	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Изменение стоимости договоров за 2013 в срав. с 2012, %	Изменение средней стоимости договора за 2013 в срав. с 2012, %
Коттеджи	0,88	26,79	0,72	27,98	+22%	-4%
Участки без подряда	0,03	8,63	0,14	13,06	-79%	-34%
Всего	0,91		0,87		+5%	

Проект «Пестово» находится на завершающейся стадии реализации (86%). На конец года в продаже из 402 объектов осталось всего 55 коттеджей, а реализация сегмента участков для частного строительства в 2013 году была полностью завершена. В сегменте коттеджей в Пестово наблюдалась положительная динамика: компания увеличила законтрактованную выручку на 22%, реализовав на 27% объектов больше по сравнению с прошлым годом.

Всего подписано 36 договоров купли-продажи на общую сумму 0,9 млрд руб. Поступления денежных средств от продаж составили 0,6 млрд руб. Потенциал продаж оставшихся объектов оценивается приблизительно в 2,2 млрд руб.

Мартемьяново

Формат: загородное жильё

Старт: 2007 год

Статус: завершающаяся стадия строительства и реализации

«Мартемьяново» – коттеджный поселок бизнес-класса, площадью 200 га, расположенный в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе по соседству с городом Апрелевка.



Территория коттеджного поселка поделена на более 600 участков и расположена в окружении леса и живописных прудов, что обеспечивает загородный комфорт и тишину несмотря на близость к шоссе.

«Мартемьяново» делится на пять жилых кварталов: Парковый, Солнечный, Цветочный, Лесной и Радужный, застройку которых «ОПИН» осуществляет поочередно. Концепция разработана таким образом, что кварталы рассредоточены вокруг главной площади, к которой можно подъехать с нескольких сторон. Значительная территория поселка отдана под благоустройство: детские и спортивные площадки, парковые зоны. Инфраструктура поселка предусматривает детский сад, спортивные и детские площадки и велосипедные дорожки.

Парковый квартал завершен и реализован. Всего здесь было построено 53 дома по технологии каркасно-панельного строительства канадской компании VICEROY HOMES LIMITED. Солнечный квартал построен и состоит из 198 участков без подряда, из которых непроданными на конец года остались всего 3 участка. Цветочный квартал, включающий в себя 16 домов и 138 участков без подряда, также полностью построен и находится на финальной стадии реализации.

В Радужном квартале концепция еще не определена и в настоящее время обсуждается формат застройки данного участка.

В течение 2013 года Компания провела работы по строительству детского сада на 80 мест, общей стоимостью более 140 млн руб. Торжественное открытие детского сада состоялось 20 ноября 2013

года. В открытии принимали участие глава Наро-Фоминского района и глава администрации городского поселения Апрелевка. Здание детского сада выполнено по индивидуальному проекту, спальни и игровые комнаты в нем значительно просторнее обычных.

В следующей таблице приводится информация об объемах продаж и общем количестве объектов жилой недвижимости в Мартемьяново (кварталы Парковый, Солнечный и Цветочный):

Тип	Всего	Всего подписано договоров на 31.12.2013	Всего подписано договоров в 2013 г.	Всего подписано договоров в 2012 г.	Изменение 2013 к 2012, %
Коттеджи	69	68	5	15	-67%
Участки без подрядов	336	272	19	40	-50%
Всего	405	340	24	55	-56%

В таблице ниже приводится сравнение средних показателей по продажам домов и земельных участков за 2013 и 2012 годы.

Тип	2013		2012		Изменение в %	
	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Изменение стоимости договоров за 2013 в срав. с 2012, %	Изменение средней стоимости договоров за 2013 в срав. с 2012, %
Коттеджи	0,10	20,59	0,28	18,34	-64%	+12%
Участки без подрядов	0,16	8,57	0,38	9,64	-58%	-11%
Всего	0,26		0,67		-61%	

По состоянию на конец 2013 года сегмент коттеджей в «Мартемьяново» практически реализован (непроданным остался всего 1 дом). Что касается участков без подряда, то здесь наблюдалось снижение продаж как в количественном (-50%), так и в денежном (-58%) выражении, что главным образом связано с низким объемом остаточного предложения, сформированного из участков с менее привлекательным для покупателей расположением внутри поселка и «видом из окна». Таким образом, законтрактованная выручка по поселку «Мартемьяново» снизилась на 61% от уровня 2012 года.

Всего подписано 24 договора купли-продажи на общую сумму 0,26 млрд руб. Поступления денежных средств от продаж составили 0,31 млрд руб. (включая поступления по договорам прошлых лет). Потенциал продаж оставшихся объектов оценивается приблизительно в 0,34 млрд руб.

Парк Рублево

Формат: массовое среднеэтажное жилье

Старт: 2012 год

Статус: активная фаза строительства и реализации

«Парк Рублево»² - это жилой комплекс премиум класса общей площадью 108 000 кв. м и площадью квартир 47 758 кв. м, расположенный в непосредственной близости от Москвы между Волоколамским и Новорижским шоссе.



Местоположение проекта действительно уникально – совсем рядом с Москвой, в лесу, на берегу реки. Это позволило разработать необычную концепцию и объединить сложно сочетаемые вещи – близость к мегаполису с его развитой инфраструктурой и ощущение загородного комфорта. Экология места говорит сама за себя. В "Парке Рублево" была проведена независимая экологическая экспертиза, и проект получил премию EcoVillage. По всем параметрам показатели полностью соответствовали требованиям, но было единственное превышение - слишком большое содержание кислорода в воздухе. Идеология проекта – это сохранение природы: на участке 20 га дома распределены таким образом, чтобы максимально сохранить целостность лесного массива, их высота не будет превышать кроны деревьев, а чтобы «впустить» лес в квартиры, все корпуса предусматривают панорамное остекление, а фасады гармонируют с природным ландшафтом. Разработчиком концепции является известное архитектурное бюро Цимайло Ляшенко & Партнеры.

Инфраструктура будет включать в себя детское дошкольное учреждение (детский сад и начальная школа), набережную с причалом, детские и спортивные площадки. Для удобства жителей предусматривается строительство подземной парковки на 632 машиноместа. Автомобильное движение будет организовано только до подземного паркинга, непосредственно на территории жилого комплекса запроектированы лишь велосипедные дорожки и прогулочные зоны. К

² Участок «Парк Рублево» не является собственностью «ОПИН» и в данном проекте Компания выступает в роли fee-девелопера.

комплексу примыкает уже действующий фитнес-центр, который будет модернизирован и дополнен теннисным кортом. Кроме того, в шаговой доступности находятся "Крокус Сити", "Твой дом", METRO, "Ашан" и даже горнолыжный комплекс "Снеж.ком".

Всего комплекс будет состоять из 21-го отдельно стоящего многоквартирного дома (407 квартир) средней этажности (4-8 этажей).

В 2013 году проект вышел на активную стадию строительства, а в роли нового генерального подрядчика была приглашена одна из крупнейших международных компаний, с огромным опытом в строительстве масштабных проектов – Ant Yarı.

В течение года в 13-ти блоках были выполнены работы по фундаменту и каркасу, начаты фасадные работы а также работы по внутридомовым и внешним сетям все на общую сумму около 3 млрд руб.

Общий бюджет на строительство комплекса составляет приблизительно 7,4 млрд руб., из которых 4,5 млрд руб. планируется освоить в 2014 году.

Продажи в проекте стартовали в апреле 2013 года. На выбор предлагаются квартиры от 65 до 250 кв. м. Всего за период апрель – декабрь 2013 года из 407 квартир было продано 97 квартир на сумму 2,1 млрд. руб, а план продаж идет с опережением графика. Средняя стоимость 1 кв. м в 2013 году составила 176 тыс. руб. В 2014 году планируется повышение цен в связи с высоким спросом и прохождением этапов строительства. Поступления денежных средств от продаж составили 1,7 млрд руб.

Vesna

Формат: массовое многоэтажное жильё

Старт: 2012 год

Статус: активная фаза строительства и реализации

Жилой комплекс «Vesna» представляет собой уникальный масштабный проект многоквартирной жилой застройки комфорт-класса, расположенный на Киевском шоссе на границе с «Новой Москвой» рядом с коттеджным поселком «Мартемьяново» и в 5 минутах езды от города «Апрелевка».



Общая площадь проекта составляет 350 тыс. кв. м на участке 32,8 га, на жилую часть приходится более 220 тыс. кв. м. Концепция проекта была разработана известным московским архитектурным бюро «Остоженка». Комплекс будет состоять из 16 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (6-12 этажей), в общей сложности более 4 тысяч квартир. Архитектурный облик зданий - это классика с элементами модерна.

Особое внимание уделяется инфраструктуре и безопасности для обеспечения комфортного проживания, соответствующего уровню современного европейского пригорода. Проектом предусмотрено строительство школы на 850 мест и двух детских садов, каждый из которых рассчитан на 120 мест. Кроме того, здесь появится собственный торговый центр, физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные и детские площадки, а также паркинг. Все дворовые территории и прогулочные зоны, расположенные в рамках жилой застройки, закрыты для проезда транспорта, что гарантирует максимальную безопасность для детей. Территория комплекса будет благоустроена, высажены кустарники и разбиты цветники. Вместе с тем, жителям будет доступна самодостаточная инфраструктура Апрелевки, а также открыт доступ к объектам коттеджного поселка «Мартемьяново», где уже открыт детский сад. Отличительной чертой нового микрорайона станет «двор без машин».

К концу 2013 года Компания практически завершила строительство первой очереди (готовность составляет 90%), которая состоит из четырех многоквартирных домов общей жилой площадью 53 601 кв. м (1 014 квартир) и приступила к благоустройству территории. Сдача первой очереди планируется во втором квартале 2014 года. Также было начато строительство второй очереди, состоящей из 8 корпусов (2 239 квартир) – отрываются котлованы и возводятся цокольные и наземные этажи. Всего в 2013 году было проведено работ на общую сумму 1,8 млрд руб.

Бюджет на строительство комплекса составляет приблизительно 12 млрд руб., из которых 3,5 млрд руб. планируется освоить в 2014 году.

Заключение сделок по первой очереди началось с начала 2013 года, по второй очереди – с ноября 2013 года. На выбор покупателям предлагается широкая ассортиментная линейка квартир от 22 кв.

м до 100 кв. м. Всего за 2013 год было заключено 611 договоров купли-продажи на общую сумму 2,0 млрд. руб. Средняя стоимость 1 кв. м в 2013 году составила 65 тыс. руб., а средняя стоимость сделки – 3,2 млн руб. Поступления денежных средств от продаж составили 1,7 млрд руб.

Целевой аудиторией являются жители Москвы, стремящиеся улучшить свои жилищные условия, а также жители регионов, желающие переехать поближе к Москве, как правило это молодые семейные пары с детьми. Каналами продвижения продаж служат PR и реклама, а также привлечение банков-партнеров по ипотечному кредитованию. Так, в 2013 году были разработаны ипотечные программы с такими банками как Сбербанк, ВТБ-24, МКБ, Гранд Инвест Банк, Возрождение и др.

Павловский квартал

Формат: массовое малоэтажное жильё

Старт: 2013 год

Статус: активная фаза строительства и реализации

«Павловский квартал» - это уютный малоэтажный комплекс комфорт-класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе, рядом с легендарным коттеджным поселком «Павлово», торгово-развлекательным центром «Павлово подворье» и лучшей в Подмосковье частной школой – Павловской гимназией.



Продолжая один из самых ярких масштабных проектов в Подмосковье - «Большое Павлово», компания ОПИН на этот раз решила создать комплекс, ничем не уступающий по комфорту своим уважаемым соседям, но в то же время доступный по ценам для широкого круга покупателей. Идея проекта – полноценный пригород в лучших традициях европейской культуры: широкие улицы, большие благоустроенные общественные пространства и много места для прогулок по территории.

«Павловский квартал» расположен между лесом и озером, что обеспечивает хорошую экологию. Закрытый охраняемый комплекс общей жилой площадью около 70 тыс. кв. м расположился на участке 17 гектаров и состоит из 29 корпусов (1 500 квартир), все дома - трехэтажные. Команда

архитектурного бюро «АрхСтройПроект» воплотила в этом проекте самые лучшие идеи для такого формата жилья: большие окна, эркеры, изящная лаконичная архитектура домов.

Старт строительства и продаж был объявлен в декабре 2013 года. Покупателям предлагаются 1, 2 и 3 - комнатные квартиры площадью от 38 до 90 кв. м. Цены на квартиры начинаются от 60 тыс. руб. Первая очередь проекта будет сдана в 2015 году.

Строительный бюджет проекта оценочно составляет 3,6 млрд. руб. Из них в 2014 году Компания планирует инвестировать около 1,7 млрд руб.

Пестово Life

Формат: загородное жилье

Старт: 2011 год

Статус: активная фаза строительства и реализации

Проект является второй очередью знаменитого поселка «Пестово» на Дмитровском шоссе и представляет собой земельный участок площадью 16 га, в границах которого образовано 102 отдельных участка без подряда для индивидуального строительства.



В этой части проекта земельные участки на берегу Канала имени Москвы имеют сравнительно небольшую площадь (10-35 соток). «Пестово-life» можно назвать демократичной версией коттеджного поселка «Пестово». При этом у каждого, кто купит здесь участок, открывается доступ к «большой воде» благодаря расположению вблизи Пестовского водохранилища. Цены здесь будут более доступными по сравнению с «Пестово», при этом будет обеспечен полный доступ к инфраструктуре первой очереди.

На территории поселка запланировано строительство детских и спортивных площадок, а также благоустроенных общественных зон для прогулок и отдыха. Архитектурные решения в

поселке отвечают идее легкости и изящества. Дизайнерские проекты домов покупатели получают в подарок от застройщика.

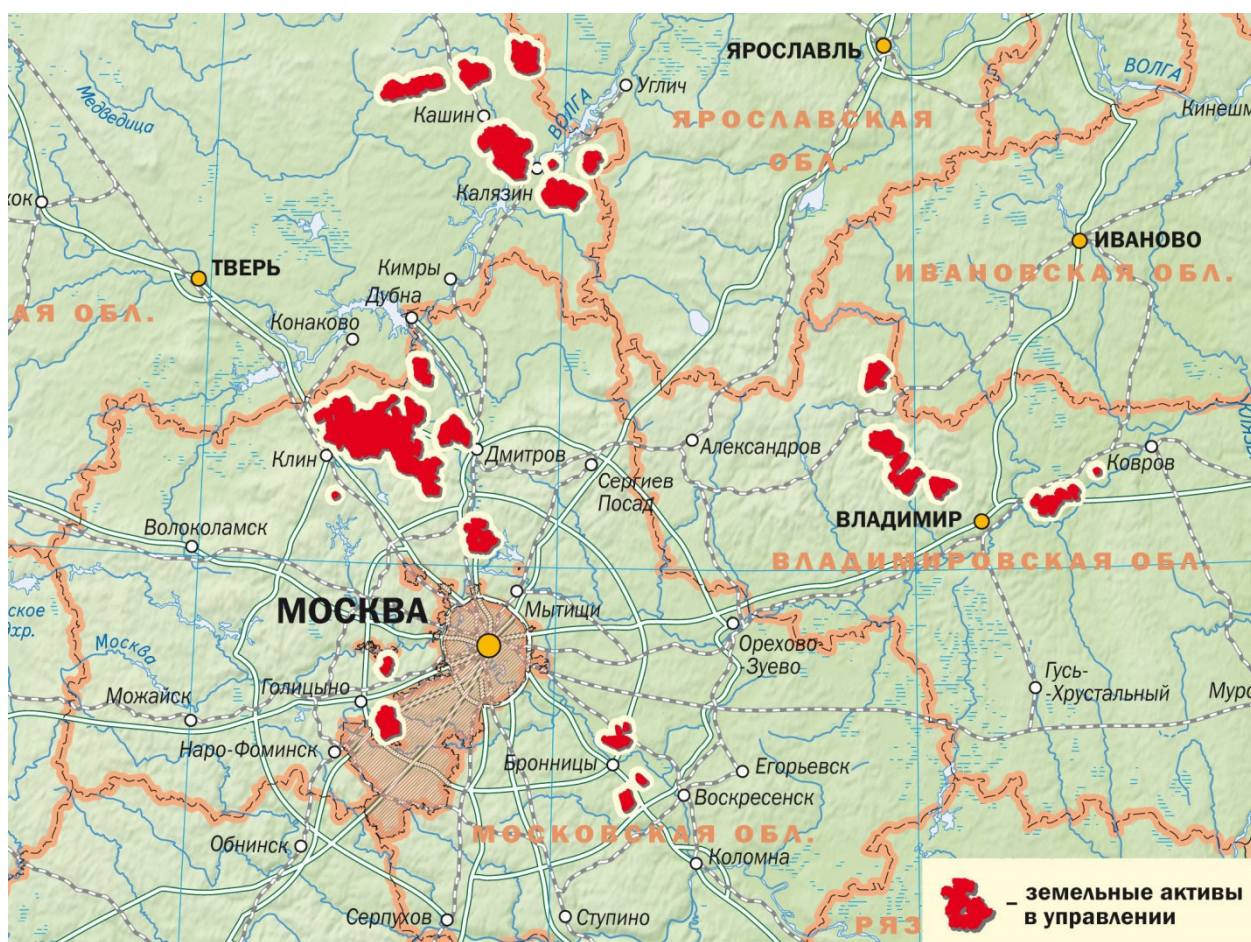
Участки предлагаются покупателям без порядка, с центральными коммуникациями: газ, электричество, водопровод, канализация.

Продажи в «Пестово Life» стартовали в апреле 2012 года. К концу 2013 года реализация проекта составила 60%, всего было продано 64 участка - 35 и 29 участков в 2012 и 2013 году соответственно.

Общая законтрактованная выручка по проекту за два года составила 290 млн руб. при средней стоимости участка 4,6 млн руб. или 0,4 млн руб. за сотку, из них на 2013 год приходится 134 млн руб. Потенциал продаж оставшихся объектов оценивается приблизительно в 0,33 млрд руб.

Земельный банк

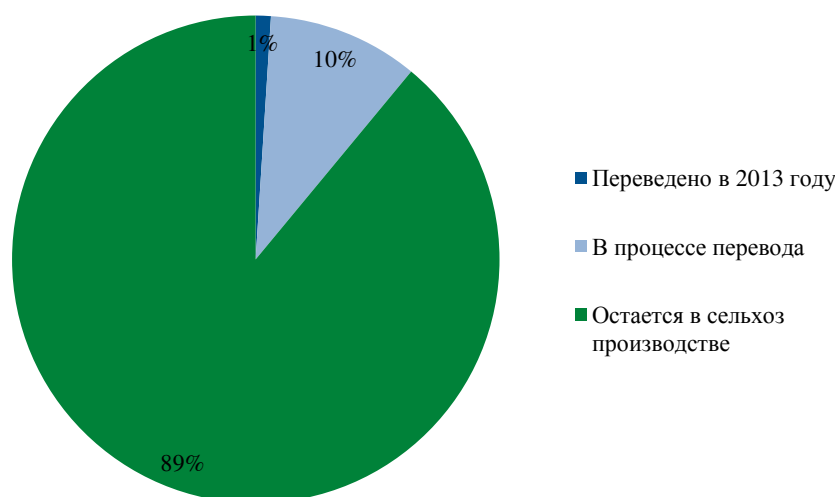
«ОПИН» обладает значительными земельными активами в Московской, Тверской и Владимирской областях, общая площадь которых в настоящее время составляет свыше 38 тысяч гектар. При этом общая площадь земельного банка превышает объем необходимый для развития новых проектов Компании в краткосрочной и среднесрочной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



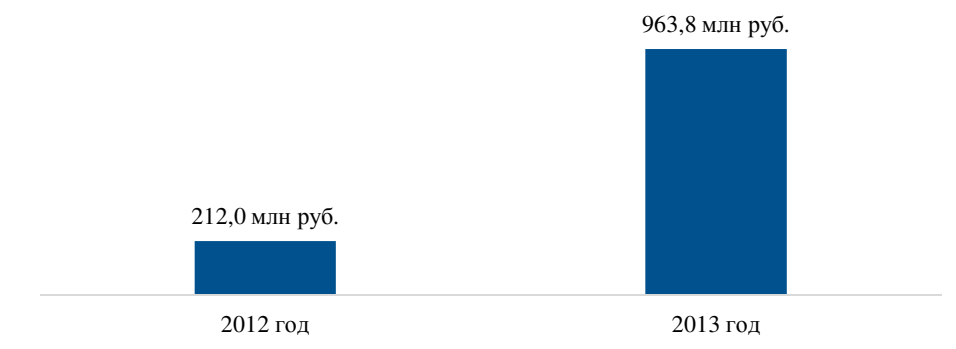
Общая площадь земельных активов в развитии	~ 38 500 га
Московская область	19 500 га
Владимирская область	3 500 га
Тверская область	15 500 га
Площадь участков в девелоперских проектах	~1 000 га
Дмитровский район, Московская область	148 га
Мытищинский район, Московская область	575 га
Клинский район, Московская область	169 га

Одинцовский район, Московская область	30 га
Раменский район, Московская область	51 га
Тверская область	27 га
Земельные активы в стадии активной реализации	~6 865 га
Дмитровский район, Московская область	5 066 га
Мытищинский район, Московская область	691 га
Клинский район, Московская область	857 га
Одинцовский район, Московская область	857 га
Раменский район, Московская область	177 га
Тверская область	27 га
Владимирская область	17 га

В 2013 году специалистами «ОПИН» для повышения ликвидности земель в Московской области проводилась активная работа по изменению категории и вида разрешенного использования земельных участков: осуществлялось активное участие в публичных слушаниях по проектам генеральных планов и правил застройки и землепользования, проводились встречи с Администрациями поселений и НИиПИ Градостроительства Московской области. В результате проделанной работы за прошедший год в Генеральные планы сельских поселений в Дмитровском и Клинском районах Московской области было включено под развитие более 1 800 га. Из них: 732 га – земли промышленности, 497 га – земли населенных пунктов и 597 га – земли под дачное строительство.



В 2013 году велись активные работы по реализации земельного банка. Всего сумма поступлений от реализации в отчетном году составила 963,8 млн руб., что в 4,5 раза превышает показатели 2012 года. От оптовой продажи земельных участков было получено 524,1 млн руб. (более 400 га в Мытищинском, Дмитровском, Раменском, Клинском районах Московской области, а также Тверской области). В 2013 году наблюдался уверенный рост активности и среди покупателей-девелоперов, в основном по Дмитровскому направлению в сегменте малоэтажного строительства. В основном по таким проектам оплата за земельные участки осуществляется в рассрочку и в 2013 году поступления по ним составили около 300 млн руб. (продажа участков, общей площадью 156,5 га). Поступления от розничных продаж в собственном проекте «Солнечный берег» составили 140,4 млн руб. от продажи 25,06 га (199 земельных участков).



В рамках продвижения земельного банка на рынке разработана стратегия маркетинговой поддержки с целью представить существующий объем земельного банка потенциальным покупателям и партнерам; развить и поддержать стабильный потребительский спрос на участки земельного банка в средне- и долгосрочной перспективе; представить портфель актуальных девелоперских проектов; сформировать положительное информационное поле вокруг бизнес-проектов компании и раскрыть инвестиционную привлекательность собственных территорий. Основными каналами коммуникаций являются реклама в СМИ (интернет, пресса, радио) и PR (наружная реклама, электронные рассылки, участие в мероприятиях, подготовка различных информационных материалов, такие как статьи, новости, экспертные мнения).

В 2014 году планируется продолжить работы по развитию и реализации активов земельного банка. Для этого на постоянной основе обновляются обзорные карты, подготавливаются картографические материалы, цифровые модели рельефов, отслеживается развитие транспортной инфраструктуры, разрабатываются схемы межевания, проводится дальнейшая работа по переводу земель, смене разрешенного использования и другое.

Кредитный портфель

Одним из основных приоритетов Компании в 2013 году была оптимизация ее кредитного портфеля и привлечение дополнительного заемного финансирования. В результате «ОПИН» удалось добиться следующего:

АКБ «ХОВАНСКИЙ» ЗАО: подписано кредитное соглашения на открытие новой кредитной линии на сумму 8,0 млн долл США. со сроком до октября 2016 года по ставке 10,50%.

КБ «РОСПРОМБАНК» (ООО): подписано кредитное соглашения на открытие новой кредитной линии на сумму 150 млн руб., из которых в 2013 году получено 79,4 млн руб., со сроком до декабря 2016 года по ставке 14,00%.

ОАО «Сбербанк России»: подписано кредитное соглашения на открытие новой кредитной линии на сумму 5,3 млрд руб., получение которых запланировано на 2014 год, со сроком до октября 2017 года по ставке 12,00%.

По состоянию на 31 декабря 2013 года контрактные обязательства Компании по суммам основного долга выглядели следующим образом:

Кредитор	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2013	Процентная ставка (в год)	Срок погашения
«Московский кредитный банк»*	1,30 млрд руб.	10,25%	Июнь 2014
«Московский кредитный банк»*	1,63 млрд руб.	10,60%	Октябрь 2015
«Московский кредитный банк»*	1,63 млрд руб.	10,60%	Октябрь 2015
«Московский кредитный банк»*	1,30 млрд руб.	10,60%	Октябрь 2015
«ХОВАНСКИЙ»*	0,26 млрд руб.	10,50%	Октябрь 2016
«Гранд Инвест Банк»*	0,02 млрд руб.	11,00%	Июнь 2015
«Росбанк»	2,20 млрд руб.	11,00%	Март 2016
«Гранд Инвест Банк»	0,23 млрд руб.	14,00%	Сентябрь 2014
«Гранд Инвест Банк»	0,07 млрд руб.	14,00%	Июнь 2015
«РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»	1,65 млрд руб.	13,50%	Декабрь 2014
«РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»	0,48 млрд руб.	13,00%	Май 2015
«Банк САНТК-ПЕТЕРБУРГ»	1,23 млрд руб.	13,00%	Июнь 2017
«РОСПРОМБАНК»	0,08 млрд руб.	14,00%	Декабрь 2016
Итого	12,08 млрд руб.		

*Кредитная линия в долл. США, пересчитаны в рубли по курсу 32,5 руб. за 1 долл. США

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Результаты от операционной деятельности и финансовые показатели

Ниже представлен раздел, раскрывающий операционную деятельность за период, к которому относится финансовая отчетность.

Операции Компании на текущий момент сконцентрированы в двух сегментах: многоквартирный жилой комплекс (проекта Vesna) и жилая загородная недвижимость. В 2013 г. ОАО «ОПИН» продолжило комплексное развитие текущих проектов: Vesna, Пестово Life и Солнечный берег, вышло на завершающую стадию в проектах Павлово-2, Пестово, Мартемьяново, а также начало участие в качестве fee-девелопера в новых проектах «Парк Рублево» и «Павловский квартал». Компания предлагает покупателям высококачественное, с высокой степенью готовности, жилье по конкурентным ценам.

Ниже приведены консолидированные результаты отчета о совокупном доходе за 2013-2012 годы.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб. %</u>	
Выручка	2 480 443	4 334 244	(1 853 801)	(43%)
Себестоимость реализации	(2 950 114)	(4 785 975)	1 835 861	38%
Валовый убыток	(469 671)	(451 731)	(17 940)	(4%)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(1 070 621)	(1 100 885)	30 264	3%
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 382 772	(509 336)	1 892 108	371%
Финансовые расходы за вычетом финансовых доходов	(1 516 210)	(800 250)	(715 960)	(89%)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	180 728	(418 330)	599 058	143%
Прочие (расходы)/доходы	(201 208)	79 184	(280 392)	(354%)
Убыток до налогообложения (Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	(1 694 210) (614 816)	(3 201 348) 516 599	1 507 138 (1 131 415)	47% (219%)
Убыток за год от продолжающейся деятельности	(2 309 026)	(2 684 749)	375 723	14%
Убыток за год от прекращенной деятельности	-	(146 190)	146 190	100%
Убыток за год	(2 309 026)	(2 830 939)	521 913	18%
ЕВИТДА (справочно)	(162 226)	(2 388 190)	2 225 964	93%
ЕВИТДА % (справочно)	(35%)	(529%)	-	494%

Выручка

В таблице ниже приведена разбивка выручки в 2013-2012 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Отклонение лучше/(хуже)</u>
--------------------------------------	-------------	-------------	--------------------------------

			тыс. руб.	%
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	2 149 752	3 874 134	(1 724 382)	-45%
Выручка по договорам на строительство	163 153	373 204	(210 051)	-56%
Выручка от продажи объектов инфраструктуры	34 427	-	34 427	-
Выручка от оказания прочих услуг	133 111	86 906	46 205	53%
Итого выручка	2 480 443	4 334 244	(1 888 228)	-44%

Основные факторы падения выручки в 2013 г. по сравнению с 2012 г.:

- Продолжающееся падение спроса в сегменте загородной недвижимости
- Завершение продаж квартир и таунхаусов проекта «Павлово-2»
- Невозможность компенсировать реализацию квартир и таунхаусов коттеджами класса «Премиум», а также продажей участков без подряда

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка выручки от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по проектам за 2013-2012 гг.:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013	2012	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Павлово-2	1 011 279	2 228 079	(1 216 800)	-55%
Пестово	670 594	864 541	(193 947)	-22%
Мартемьяново	336 791	755 472	(418 681)	-55%
Пестово Life	45 094	26 041	19 053	73%
Солнечный берег	85 994	-	н/п	н/п
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	2 149 752	3 874 134	(1 724 359)	-45%

Данный вид выручки является основным для Группы (87% и 89% выручки в 2013 и 2012 годах, соответственно). Падение выручки в трех основных проектах загородной недвижимости (на 55% в Павлово-2, 22% в Пестово и 55% в Мартемьяново) было частично компенсировано ростом выручки в Пестово Life (на 19 053 тыс. руб. или 73%) и началом признания в 2013 году выручки по проекту «Солнечный берег» (85 994 тыс. руб.).

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

	<u>2013 год</u> штук	<u>2012 год</u> штук
Павлово-2	34	173
<i>В т.ч.:</i>		
<i>таунхаусы</i>	6	51
<i>квартиры</i>	4	101
<i>коттеджи и зем. участки</i>	24	21
Пестово	40	50
Мартемьяново	43	71
Пестово Life	30	18
Солнечный берег	194	-
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	341	312

Выручка по договорам на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер выручки по договорам на строительство, признанной в 2013-2012 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<u>2013 год</u>	<u>2012 год</u>
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	42 405	97 966
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(43 477)	(92 288)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	164 225	367 526
	163 153	373 204

Основные факторы падения выручки по договорам на строительство:

- Завершение строительства коттеджей по старым договорам на строительство в Павлово-2 и Пестово
- В 2013 году проводились завершающие работы по строительству инфраструктуры в Пестово, их объем был значительно меньше по сравнению с 2012 годом.

Себестоимость реализации

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости реализации в 2013-2012 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Отклонение лучше/(хуже)</u> тыс. руб. %
--------------------------------------	-------------	-------------	--

Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(1 566 830)	(2 738 190)	1 171 360	43%
Себестоимость по договорам на строительство	(220 887)	(524 635)	303 748	58%
Себестоимость прочих услуг	(62 469)	(32 032)	(30 437)	-95%
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры	(34 427)	-	(34 427)	-
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(1 065 501)	(1 491 118)	425 617	29%
Итого себестоимость реализации	(2 950 114)	(4 785 975)	1 835 861	38%

Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков в разбивке по проектам за 2013-2012 гг.:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013	2012	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Павлово-2	(585 158)	(1 292 208)	707 050	55%
Пестово	(642 639)	(881 734)	239 095	27%
Мартемьяново	(268 740)	(527 910)	259 170	49%
Пестово Life	(26 336)	(36 338)	10 002	28%
Солнечный берег	(43 957)	-	(43 957)	-
Итого себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(1 566 830)	(2 738 190)	1 171 359	43%

Изменение себестоимости проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков пропорционально изменению аналогичной выручки.

Себестоимость договоров на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер себестоимости по договорам на строительство, признанной в 2013-2012 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(41 349)	(80 343)
Корректировка себестоимости по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	44 623	78 820
Признание выявленного убытка	(374)	(5 933)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(164 225)	(247 275)
Признание выявленного убытка	(59 562)	(269 904)
	(220 887)	(524 635)

Падение себестоимости по договорам на строительство связано с завершением строительства инфраструктуры по договору на строительство в коттеджном поселке «Пестово» и уменьшением убытков по договорам на строительство инфраструктуры.

Снижение стоимости товарно-материальных запасов

В 2013 г. общая сумма резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов снизилась по сравнению с 2012 годом (на 425 617 тыс. руб. или 29%). В 2013 году в состав резерва вошли затраты, связанные со строительством объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Мартемьяново», возмещение которых не представляется возможным в связи с практически полным завершением строительства данного коттеджного поселка.

Валовая прибыль и валовая маржа

В таблице ниже представлены валовая прибыль/(убыток) и валовая маржа за годы, закончившиеся 31 декабря 2013 и 2012 гг. по видам:

(в тысячах российских рублей)	2013	2012	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Жилая недвижимость и земельные участки	582 922	1 135 944	(553 022)	-49%
Договора на строительство	(57 734)	(151 431)	93 697	62%
Прочие услуги	70 642	54 874	15 768	29%
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(1 065 501)	(1 491 118)	425 617	29%
Валовый (убыток) /прибыль	(469 671)	(451 731)	(17 940)	4%
Жилая недвижимость и земельные участки	27%	29%	(2%)	пп.
Договора на строительство	(35%)	(41%)	6%	пп.
Прочие услуги	53%	63%	(10%)	пп.
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	н/п	н/п	н/п	пп.
Валовая маржа	(19%)	(10%)	(9%)	

Основные причины валового убытка в 2013 г.:

- Продолжающееся снижение спроса на коттеджи и его смещению в эконом сегмент
- Снижение реализации объектов высокорентабельного проекта Павлово-2 в связи с его завершением: снижение маржи на 246 702 тыс. руб. в 2013 году по сравнению с 2012 годом. Однако это частично компенсируется признанием маржи в проекте «Солнечном берег» (41 087 тыс. руб. в 2013 году) и маржи от реализации прочих услуг (69 685 тыс. руб.)
- списание затрат по объектам инфраструктуры в Мартемьяново в связи с практически полным завершением данного проекта
- Продолжающаяся капитализация процентов по кредитам на строящиеся объекты (увеличение себестоимости)

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

В таблице ниже представлены Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2013 и 2012 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013	2012	Отклонение	
	Факт	Факт	увеличение/(уменьшение) тыс. руб.	%
Заработная плата	367 152	337 172	29 980	9%
Расходы на рекламу	209 300	289 226	(79 926)	(28)%
Прочие операционные налоги и сборы	81 890	76 246	5 644	7%
Земельный налог и налог на имущество	75 919	69 253	6 666	10%
Расходы на аренду	57 039	56 220	819	1%
Страховые взносы в пенсионный фонд	54 880	46 855	8 025	17%
Брокерское вознаграждение	40 466	22 732	17 734	78%
Аудиторские, консультационные и	29 086	22 929	6 157	27%
Ремонт и техническое обслуживание	27 999	50 043	(22 044)	(44)%
Прочие расходы	126 890	130 209	(3 319)	(3)%
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 070 621	1 100 885	(30 264)	(3)%

Заработная плата и страховые взносы

Заработная плата составляла 14,8% и 7,8% по отношению к выручке в 2013 и 2012 годах, соответственно.

Увеличение заработной платы и связанных с ней страховых взносов в 2013 году вызвано индексацией заработной платы сотрудникам.

Расходы на рекламу

Расходы на рекламу главным образом связаны с оказанием услуг рекламными агентствами, такими как: внешняя реклама, реклама в средствах массовой информации, размещение информации на сайтах в интернете и прочая реклама. Доля расходов на рекламу по отношению к выручке в 2013 и 2012 годах составляла 8,4 % и 6,7% соответственно.

В 2013 году расходы уменьшились на 79 926 тысяч руб. или 28% по сравнению с 2012 годом.

Земельный налог и налог на имущество

Доля расходов по земельному налогу и налогу на имущество по отношению к выручке в 2013 и 2012 годах составляла 3,1% и 1,6% соответственно.

В 2013 году расходы по земельному налогу и налогу на имущество увеличились на 6 666 тысяч руб. или на 10% по сравнению с 2012 годом. Увеличение земельного налога связано с увеличением налоговой ставки и увеличением в два раза коэффициента расчета налога по отдельным земельным участкам.

Брокерское вознаграждение

Брокерское вознаграждение, связанное с услугами, оказываемыми риэлторскими компаниями в части реализации недвижимости, составляло 1,6% и 0,5% по отношению к выручке в 2013 и 2012 годах соответственно.

Расходы по брокерским вознаграждениям в 2013 году увеличились на 17 734 тыс. руб. или 78% по сравнению с 2012 годом в первую очередь, за счет увеличения числа продажи объектов Пестово и оставшихся объектов Павлово-2 через риэлторские компании.

Ремонт и техническое обслуживание

К расходам на ремонт и техническое обслуживание относятся расходы по содержанию автомобилей, компьютерной техники, непроданных квартир и коттеджей, уборка территорий поселков и т.п. Расходы по ремонту и техническому обслуживанию составили 1,1% и 1,2% по отношению к выручке в 2013 и 2012 годах, соответственно.

(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах. На 31 декабря 2013 года Группа владела 37 348 гектаров земли.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год
Остаток на 1 января	28 455 244
Поступления	11 929
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(55 058)
Перевод из состава основных средств	40 295
Выбытия	(2 054 367)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	1 382 772
Остаток на 31 декабря	27 780 815

Ослабление рубля по отношению к доллару США повлияло на положительное изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в результате проведенной независимым оценщиком оценки.

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

	Балансовая стоимость, тыс. руб., на 31.12.13	Стоимость за га, тыс.руб., на 31.12.13	Балансовая стоимость, тыс. руб., на 31.12.12	Стоимость за га, тыс.руб., на 31.12.12	Вид разрешен- ного использ- ования
Клинский р-н, Московская область	7 733 643	741	7 557 138	724	с/х, ООТ, ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	8 507 428	9 318	9 305 843	8 435	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	8 200 649	1 185	8 445 160	1 146	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	333 267	84	330 824	83	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	1 059 808	133	1 001 049	126	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	105 383	29	100 598	28	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	1 652 942	55 098	1 586 767	52 998	ИЖС, МЖС

Суздальский р-н, Владимирская область	54 102	89	44 368	73	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	75 345	26	73 947	26	с/х
Итого	27 722 567		28 445 694		

Внеоперационные доходы (расходы)

Ниже представлена таблица – внеоперационные доходы/(расходы) за 2013 и 2012 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013	2012	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Финансовые расходы	(1 679 255)	(877 808)	(801 447)	(91%)
Финансовые доходы	163 045	77 558	85 487	110%
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	180 728	(418 330)	599 058	143%
Прочие (расходы)/доходы	(201 208)	79 184	(280 392)	(354%)
Итого внеоперационные расходы	(1 536 690)	(1 139 396)	(397 294)	(35%)

Финансовые расходы

В 2013 году, по сравнению с 2012 годом, расходы по процентам уплаченным увеличились на 801 447 тысяч рублей или 91%. Данные изменения вызваны увеличением долговой нагрузки Группы по полученным кредитам и займам на 1 452 868 тысяч рублей или 11.9% (см. Примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2013 года), а также, в меньшей степени, увеличением средневзвешенной процентной ставки, и тем, что в 2012 году финансовые расходы были частично компенсированы прибылью от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности в размере 205 935 тыс. руб.

Налог на прибыль

В нижеприведенной таблице показан налог на прибыль за 2013 и 2012 год соответственно.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013	2012
Текущие расходы по налогу на прибыль	(436 940)	(248 272)
(Расход)/доход по отложенному налогу на прибыль	(177 876)	764 871
Итого (расход)/доход по налогу на прибыль	(614 816)	516 599

Расход по текущему налогу на прибыль в 2013 году увеличился на 188 668 тыс. руб. Это главным образом связано с доначислением налоговых рисков в отношении некоторых операций. Уменьшение отложенных налоговых активов связано с изменениями справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, а также со списанием налогового актива по проданным земельным участкам.

ЕВИТДА

В 2013 году ЕВИТДА составила (162 226) тыс. руб. против значения (2 388 190) тыс. руб. в 2012 году.

Основные факторы повлиявшие на улучшение ЕВИТДА:

- Положительное изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (положительное изменение на 1 892 108 тыс. руб. по сравнению с изменением справедливой стоимости в 2012 году) и выбытия инвестиционной недвижимости
- Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости в 2013 году против убытка в 2012 году (чистое положительное изменение в размере 599 058 тыс. руб.)
- Влияние положительных факторов частично компенсировано негативным эффектом от переоценки иностранной валюты (чистое отрицательное изменение 511 324 тыс. руб. по сравнению с 2012 годом)

Чистый убыток

В 2013 г. чистый убыток уменьшился на 375 723 тыс. руб. или 14% по сравнению с 2012 годом. Существенное улучшение показателя ЕВИТДА (на 2 225 964 тыс. руб. по сравнению с 2012 годом) в значительной степени компенсируется ростом финансовых и налоговых расходов.

Стоимость чистых активов

Нижеприведенная таблица показывает основные факторы, приводящие к изменению стоимости чистых активов за 2013 и 2012 годы.

(в тысячах российских рублей)	2013	2012
"Органические" изменения в стоимости чистых активов		
Чистый текущий (убыток)/ прибыль	(2 309 026)	(2 830 939)
Эффект пересчета валют	(59 660)	57 097
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, в состав прибылей и убытков	-	72 445
Всего "органические" изменения чистых активов за год ⁽¹⁾	(2 368 686)	(2 701 397)
Итого (уменьшение)/увеличение чистых активов за период	(2 368 686)	(2 701 397)
Итого стоимость чистых активов на одну акцию на 31 декабря, руб.	1 821	1 977

Изменение стоимости чистых активов

По сравнению с 31 декабря предыдущего года стоимость чистых активов уменьшилась на 2 368 686 тыс. руб. или на 8%. Чистое уменьшение на 8% связано с отрицательным финансовым результатом за 2013 год (2 309 026 тыс. руб. чистого убытка).

Стоимость чистых активов на одну акцию

По состоянию на 31 декабря 2013 года стоимость чистых активов на одну акцию уменьшилась на 156 рублей или на 8%. Наблюдаемое снижение данного показателя связано с отрицательным финансовым результатом за 2013 год.

Ликвидность

Нижеприведенная таблица показывает основные статьи из консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, заканчивающиеся 31 декабря 2013 и 2012 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(1 906 002)	(2 745 004)
Чистый приток/(отток) денежных средств от инвестиционной деятельности	1 382 641	(328 253)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	317 227	2 950 558

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности

В 2013 году чистый отток денежных средств от операционной деятельности уменьшился на 839 002 тыс. рублей или на 30.56% по сравнению с 2012 годом. Это связано со стартом продаж в строящемся жилом комплексе «Vesna». Увеличился приток денежных средств за счет поступлений от покупателей квартир. Авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составили 1 665 821 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2013 года.

В свою очередь, строительство нового проекта привело к увеличению выплат поставщикам и подрядчикам.

Сумма процентов по заемному финансированию, уплаченных в 2013 году, выросла на 24.5% и составила 1 523 872 тыс. рублей. Увеличение обусловлено ростом долговой нагрузки в связи с привлечением дополнительного заемного финансирования и некоторым ростом процентных ставок.

Чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности

В 2013 году чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности увеличился на 1 710 894 тыс. рублей или 521.2% по сравнению с 2012 годом.

Это изменение связано со сделками:

- по продаже земельных участков из состава инвестиционной недвижимости. Приток денежных средств по таким сделкам составил 797 487 тыс. рублей;
- по продаже банковских векселей. Приток денежных средств составил 365 500 тыс. рублей;
- по погашению краткосрочных банковских депозитов на сумму 465 328 тыс. рублей.

В свою очередь, часть денежных средств Группы в 2013 году была использована для размещения в банках депозитов, выдачи займов и приобретения основных средств.

Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности

В 2013 году чистый приток денежных средств от финансовой деятельности уменьшился на 2 633 331 тыс. рублей или 89.25% по сравнению с 2012 годом. Это вызвано уменьшением объемов финансовых операций, а именно: в 2013 г. было получено займов и кредитов в размере 7 012 870 тыс. рублей (в 2012 году: 13 066 959 тыс. руб.). Возвращено 6 689 925 тыс. рублей (в 2012 году: 10 110 534 тыс. руб.).

Капитальные и кредитные ресурсы

Обязательства по договорам инвестирования

В течение 2013 года Группа подписывала договора долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2013 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 5 258 418 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: ноль). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Краткосрочные кредиты и займы	6 431 450	6 744 816
Долгосрочные кредиты и займы	7 237 910	5 471 676
Итого долг:	13 669 360	12 216 492

На 31 декабря 2013 года долговая нагрузка Группы увеличилась на 1 452 868 тыс. рублей. В течение 2013 года была проведена частичная реструктуризация кредитного портфеля Группы и привлечены дополнительные заемные средства.

В течение 2013 года была погашена часть основного долга по ряду кредитов на общую сумму 2 848 318 тыс. рублей. Была погашена часть небанковских займов на общую сумму 3 841 607 тыс. рублей.

В течение 2013 года были привлечены кредитные средства на общую сумму 3 965 355 тыс. рублей, заемные средства на общую сумму 3 047 515 тыс. рублей.

Ниже приведены данные с разбивкой по срокам погашения долговых обязательств (договорная стоимость):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
По требованию	261 917	3 616 519

Меньше одного месяца	252 509	660 803
От одного до трех месяцев	1 996 080	337 471
От трех месяцев до года	5 338 098	3 660 669
От одного до пяти лет	7 905 642	6 785 224
Итого:	15 754 246	15 060 686

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Совет директоров

Действующий состав Совета директоров был избран на годовом Общем собрании акционеров 28 июня 2013 года. Все директора, за исключением Генерального директора, являются неисполнительными. Сведения о должностях, занимаемых членами Совета директоров, приводятся по состоянию на 31.12.2013. Данные приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

1. Разумов Дмитрий Валерьевич

Председатель Совета директоров

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

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

2. Крылов Артемий Сергеевич

Генеральный директор ОАО «ОПИИ»

Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

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

3. Рябокобылко Сергей Юрьевич

Родился в 1971 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Рябокобылко был избран членом Совета директоров в феврале 2011 года. В настоящее время также является генеральным директором, партнером и членом Совета директоров ООО «Кушман энд Вэйкфилд», членом Совета директоров, членом исполнительного комитета и председателем Комитета по членству Американской торговой палаты в России, вице-председателем Совета директоров и сопредседателем Комитета по распределению грантов благотворительного фонда «Дорога вместе», независимым членом Совета директоров и председателем комитета по стратегии ЗАО "Промсвязьнедвижимость", ранее был старшим исполнительным директором ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и председателем национального комитета в России «Urban Land Institute». Г-н Рябокобылко получил степень бакалавра в Московском Государственном Лингвистическом Университете. Изучал международные отношения и литературу в Калифорнийском Pomona College и финансовые вопросы в области недвижимости в Институте Инвестиций в Коммерческую Недвижимость (CIREI) в Чикаго. В 2006 году завершил обучение по административному управлению в INSEAD (Франция). Акционером Общества не является.

4. Кошеленко Сергей Адольфович

Родился в 1969 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Кошеленко вошел в состав Совета директоров в феврале 2011 года. Также является заместителем генерального директора ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал»), членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОБЭКС КАПИТАЛ», членом Совета директоров Закрытого акционерного общества «Рейтинговое агентство РА». Ранее г-н Кошеленко занимал должность Заместителя Председателя Правления ОАО АКБ «РОСБАНК», Председателя Правления ОАО «АПР-БАНК» и был генеральным директором ЗАО «Смарт Холдинг». Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения». Акционером Общества не является.

5. Подсыпанин Сергей Сергеевич

Родился в 1970 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Подсыпанин избран членом Совета директоров в июне 2012 года. В настоящее время занимает должность Директора Юридической дирекции ООО «Группа ОНЭКСИМ», является членом Совета директоров ОАО «Квадра» и членом Совета директоров Открытого акционерного общества «РБК». Ранее был генеральным директором ЗАО «Монетарная финансовая компания», Директором Юридической дирекции ОАО «Банк «Первое ОВК» и заместителем генерального директора ЗАО «АПК Агрос». Г-н Подсыпанин окончил МГУ им. Ломоносова по специальности «юриспруденция», является кандидатом юридических наук. Акционером Общества не является.

6. Гриза Наталья Валентиновна

Родилась в 1966 г., гражданка Российской Федерации.

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

Калифорнийский Государственный Университет, имеет степень МВА. Акционером Общества не является.

7. Сальникова Екатерина Михайловна

Родилась в 1957 г., гражданка Российской Федерации.

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

8. Сенько Валерий Владимирович

Родился в 1979 г., гражданин Российской Федерации.

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

9. Сосновский Михаил Александрович

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

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

На внеочередном общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 27 февраля 2014 года, был избран следующий состав Совета директоров:

1. Кошеленко Сергей Адольфович;
2. Крылов Артемий Сергеевич;
3. Рябокобылко Сергей Юрьевич;
4. Разумов Дмитрий Валерьевич;
5. Сальникова Екатерина Михайловна;
6. Сенько Валерий Владимирович;
7. Сосновский Михаил Александрович;
8. Гриза Наталья Валентиновна;
9. Каменской Игорь Александрович.

В состав Совета директоров вошли восемь членов Совета директоров, избранного годовым Общим собранием акционеров в 2013 году, а также акционерами был избран один новый директор:

Каменской Игорь Александрович

Родился в 1968 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Каменской был избран членом Совета директоров в феврале 2014 года. В настоящее время занимает должность Управляющего директора Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант», является также членом Совета директоров ООО «Страховая Компания «Согласие». Ранее был членом Совета Федерации РФ (затем Председателем комитета). Г-н Каменской окончил Московский государственный педагогический институт им.В.И.Ленина. Акционером Общества не является.

Деятельность Совета директоров

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

- обеспечение реализации и защиты прав акционеров, а также содействие разрешению корпоративных конфликтов;
- осуществление общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров Общества;
- определение стратегии развития общества и принятие годового финансово-экономического плана, обеспечение эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью;
- обеспечение эффективной деятельности исполнительных органов общества, в том числе посредством осуществления контроля их деятельности.

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

Решение на заседании Совета директоров Общества принимается большинством голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров, за исключением случаев, предусмотренных Уставом и законодательством. При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член

Совета директоров обладает одним голосом. В случае равенства голосов членов Совета директоров Общества, голос председателя Совета директоров Общества является решающим.

Заседание Совета директоров Общества созывается председателем Совета директоров Общества по собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, ревизора, аудитора Общества, Генерального директора Общества, а также акционера, являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества. Организация и руководство работой Совета директоров осуществляется председателем Совета директоров Общества. Совет директоров проводит свои заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в восемь недель. Уведомление о проведении заседания Совета директоров вместе с прилагаемыми материалами направляется каждому члену Совета директоров не менее чем за 3 рабочих дней до проведения заседания.

Основные полномочия Совета директоров

Основными полномочиями Совета директоров, среди прочих, являются:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепций и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов;
- избрание Генерального директора и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров выплачиваемых ему вознаграждений и компенсаций;
- одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- утверждение дивидендной политики Общества;
- предварительное одобрение сделок на сумму 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об одобрении такой сделки, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества;
- предварительное одобрение сделок, связанных с выдачей и получением Обществом займов, кредитов и с выдачей Обществом поручительств на сумму свыше 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей;
- утверждение информационной политики Общества, Положения об инсайдерской информации Общества;
- утверждение внутренних процедур Общества по управлению рисками, в том числе Политики управления рисками, обеспечение соблюдения, анализ эффективности и совершенствование процедур по управлению рисками;
- обращение с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;
- утверждение годовой финансовой отчетности Общества, подтвержденной аудитором Общества, аудированной годовой консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности, а также промежуточной консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности.

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

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

В соответствии со ст. 3.2 Положения «О Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утв. Годовым Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» 29.06.2012 г.) в составе Совета директоров должно быть не менее 3 независимых директоров.

Изменения в составе Совета директоров за отчетный период

В течение 2013 года изменений в составе Совета директоров не было.

Изменения, произошедшие в корпоративной структуре за 2013 год

В целях оптимизации структуры группы, отчуждения непрофильных активов, исключения компаний, не владеющих активами и/или не ведущих в данный момент активной хозяйственной деятельности, снижения общехозяйственных и управленческих расходов, в 2013 году предпринимался ряд мер по сокращению количества хозяйственных обществ, подконтрольных ОАО «ОПИН».

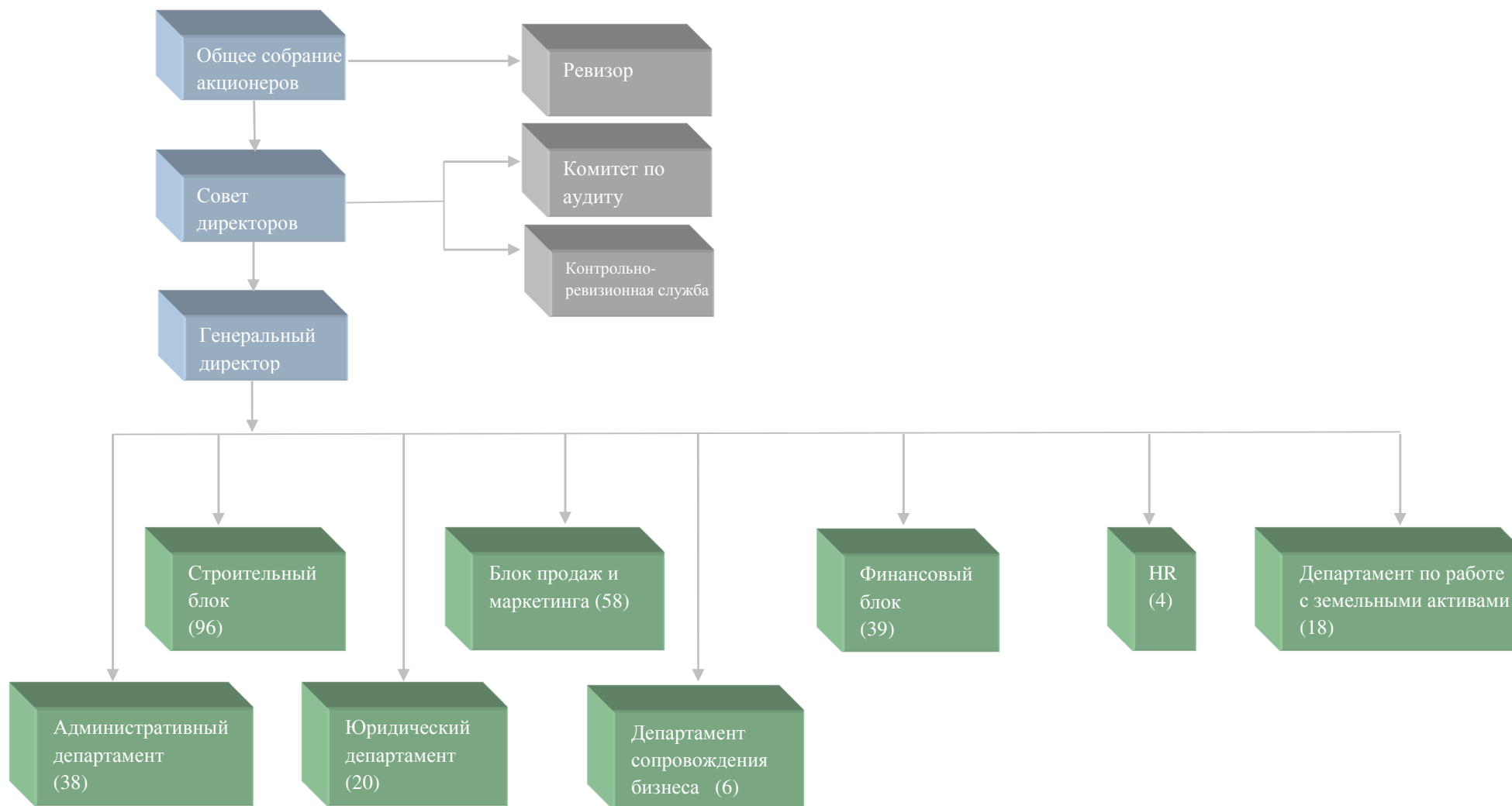
В частности, была осуществлена продажа Общества с ограниченной ответственностью «Инвест Групп», Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково», Общества с ограниченной ответственностью «Сельские зори», Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой-Завидово», Общества с ограниченной ответственностью «Капитал Сервис», Общества с ограниченной ответственностью «Старт Полис», Общества с ограниченной ответственностью «ТМ Групп» и Общества с ограниченной ответственностью «Рассвет».

Также в рамках оптимизации структуры группы ОПИН в целях достижения наиболее эффективных результатов деятельности, улучшения финансового состояния, повышения конкурентоспособности и прибыли обществ, входящих в одну группу лиц с ОАО «ОПИН», рационализации управления и сокращения издержек:

- в июле 2013 года Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» было реорганизовано в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Инстрой».
- также в июле 2013 года было реорганизовано Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Амалья», Общества с ограниченной ответственностью «Строй Парк», Общества с ограниченной ответственностью «Жилая и коммерческая недвижимость», Общества с ограниченной ответственностью «Новорижский».
- в ноябре 2013 года принято решение о реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Патрисия», Общества с ограниченной ответственностью «Капитальный продукт», Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива», Общества с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ», Общества с ограниченной ответственностью «Агротек», Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», Общества с ограниченной ответственностью «Активный ряд», Общества с ограниченной ответственностью «Надежда», Общества с ограниченной ответственностью «Колхоз имени Горького», Общества с ограниченной ответственностью «Нива», Общества с ограниченной

- ответственностью «ПромИнвестБазис», Общества с ограниченной ответственностью «Золотая нива», Общества с ограниченной ответственностью «СК Альянс». Реорганизация Общества с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» завершилась в январе 2014 года.
- также в ноябре 2013 года принято решение о реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб «Пестовский» в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Авангард». Реорганизация Общества с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб «Пестовский» завершилась в январе 2014 года.

Корпоративное управление Организационная структура



(количество сотрудников)

Всего в группе компаний «ОПИН» работает 279 сотрудник.

Принципы корпоративного управления

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

Практика корпоративного управления в Компании строится на принципах корпоративного управления, закрепленных в Кодексе корпоративного управления, одобренного 21 марта 2014 года Советом директоров Банка России и опубликованного в Вестнике Банка России № 40 (1518) от 18 апреля 2014 года. Корпоративное управление в Компании основывается на следующих принципах:

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

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

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

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

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

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

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

Положение об информационной политике ОАО «ОПИН» и Положение об инсайдерской информации ОАО «ОПИН».

Вознаграждение членов Совета директоров

В течение 2013 года членам Совета директоров г-ну Рябокобылко Сергею Юрьевичу и г-ну Кошеленко Сергею Адольфовичу выплачивалось вознаграждение в размере 1 574 421,25 рублей за исполнение функций члена Совета директоров ОАО «ОПИН» за год каждому.

Кроме того, в связи с избранием Рябокобылко Сергея Юрьевича членом Комитета по аудиту, ему выплачивалось дополнительное вознаграждение в размере 787 210,62 рублей за год. Размер выплат был одобрен годовым Общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 28 июня 2013 года.

Работа Совета директоров в 2013 году

В течение 2013 года было проведено 17 заседание Совета директоров Общества, из них 7 заседаний состоялось в очной форме.

Наиболее важные вопросы, рассмотренные на заседаниях Совета директоров в отчетном периоде:

- об утверждении Положения Об инсайдерской информации ОАО «ОПИН» в новой редакции;
- об утверждении консолидированной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО;
- об утверждении бизнес-плана новых инвестиционных проектов «Павлово 3» и «Солнечный берег»;
- об одобрении дополнения к кредитному договору с Акционерным коммерческим банком «РОСБАНК» (открытое акционерное общество);
- об одобрении кредитных договоров с «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество);
- об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность; принятие решений по вопросам, связанным с оптимизацией структуры группы ОПИН, в частности, принятие решений о прекращении участия Общества в ряде организаций; реорганизации в форме присоединения к Обществу с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» Общества с ограниченной ответственностью «Патрисия», Общества с ограниченной ответственностью «Капитальный продукт», Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива», Общества с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ», Общества с ограниченной ответственностью «Агротек», Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», Общества с ограниченной ответственностью «Активный ряд», Общества с ограниченной ответственностью «Надежда», Общества с ограниченной ответственностью «Колхоз имени Горького», Общества с ограниченной ответственностью «Нива», Общества с ограниченной ответственностью «ПромИнвестБазис», Общества с ограниченной ответственностью «Золотая нива», Общества с ограниченной ответственностью «СК Альянс»;
- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Комитет Совета директоров по аудиту ОАО «ОПИН»

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

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

Состав Комитета, действовавшего в течение 2013 года: Сенько Валерий Владимирович (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Рябокобылко Сергей Юрьевич.

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

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

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

В течение 2013 года должность единоличного исполнительного органа занимал Крылов Артемий Сергеевич.

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

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

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения

В течение отчетного периода «ОПИН» стремился соблюдать требования, закрепленных в Кодексе корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ России от 04 апреля 2002 года № 421/р. Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и/или во внутренних документах Общества.

В состав Совета директоров входит семь независимых членов, с 2005 года действует Комитет по аудиту.

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

Информационная политика

«ОПИН» понимает важность поддержания эффективных отношений со всеми своими акционерами и стремится к качественному выполнению этой задачи. Компания всегда предоставляла и продолжает предоставлять равный и своевременный доступ к информации всем акционерам и инвесторам на регулярной основе и в полной мере раскрывает точную информацию по всем существенным вопросам, включая информацию о ценных бумагах, структуре собственности, списке аффилированных лиц и финансовом положении. Данные принципы закреплены в положении «Об информационной политике ОАО «ОПИН», утвержденном 30 мая 2005 года, и отвечают всем требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и Правилам листинга ЗАО «ФБ ММВБ». В Компании разработана объемная программа регулярных встреч с крупнейшими акционерами и потенциальными инвесторами. Кроме того, Компания проводит регулярные конференции инвесторов и роуд-шоу в США и Европе. Отзывы после таких мероприятий и мнения акционеров доводятся до сведения Совета директоров, и отчеты брокеров регулярно распространяются среди всех директоров для рассмотрения.

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

Внутренний контроль

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

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

Дивиденды

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2012 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2013 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались, дивиденды в течение отчетного года не выплачивались. Компания рассматривает вопрос о выплате дивидендов на обыкновенные акции, только когда это коммерчески разумно, принимая во внимание прибыль, денежный поток и запланированные инвестиции в основной капитал.

Деятельность на рынке капитала

Уставный капитал

Уставный капитал «ОПИН» на 31 декабря 2013 года составлял 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А. Акции включены в котировальный список «Б» фондовой биржи ЗАО «ФБ ММВБ». Доля акций, находящихся в свободном обращении на 31 декабря 2013 года – 16%.

Доля акций, обращающихся за пределами Российской Федерации, от общего количества акций соответствующей категории (типа) – 0,0037 %.

Рыночные котировки акций «ОПИН» используются при расчете индекса MICEX SC (MICEX Start Cap Index) – индекс акций компаний базовой капитализации.

Глобальные депозитарные расписки

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

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

Банк-хранитель: Банк ВТБ (открытое акционерное общество).

Структура акционерного капитала

Информация о крупнейших акционерах ОАО «ОПИН» на дату составления отчета

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	69%
LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)	15 %
Прочие	16 %
Итого	100 %

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

31 декабря 2013 года

ПРИЛОЖЕНИЯ³

Отчет Совета директоров По приоритетным направлениям деятельности

Для Компании 2013 год был насыщенным с точки зрения работы над текущими и перспективными проектами. Открытие продаж в жилом комплексе премиального уровня «Парк Рублево» весной 2013 года позволило Обществу позиционировать себя в том числе как девелопера элитной городской недвижимости.

15 апреля 2013 года Советом директоров Компании был утвержден бизнес-план двух новых инвестиционных проектов: «Павлово 3» - строительство малоэтажного жилого комплекса «Павловский квартал» на земельных участках, расположенных на расстоянии 15 км от МКАД по Новорижскому шоссе, а также первой очереди инвестиционного проекта «Солнечный берег» - строительство дачного поселка в Клинском районе, 75 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, запуск которого состоялся в 2012 году.

Продажи в малоэтажном многоквартирном жилом комплексе «Павловский квартал» стартовали в конце 2013 года, участники рынка уже высоко оценивают потенциал данного проекта. При этом Общество участвует в реализации проекта «Павлово 3», а также проекта по строительству жилого комплекса «Парк Рублево» в качестве fee-девелопера.

Продолжается активная застройка масштабного проекта комплексного освоения территорий в г. Апрелевка (ЖК VESNA), в то время как загородные проекты Компании подходят к финальной стадии реализации.

Совет директоров ОАО «ОПИН» рассматривает возможность реализации в ближайшей перспективе новых проектов по строительству объектов жилой недвижимости в Москве, Обществом ведется планомерная работа в этом направлении.

В целом Совет директоров оценивает результаты работы Компании в 2013 году как удовлетворительные. Проекты «Мартемьяново» и «Павлово» практически реализованы, проект «Пестово» находится на финальной стадии продаж. В таких условиях (остаточные продажи) на фоне сокращения выбора вариантов закономерно некоторое замедление темпов продаж. С другой стороны, темпы продаж в многоквартирных проектах ОПИН, а также в относительно новом проекте «Пестово LIFE» внушают оптимизм.

По четырем текущим проектам «Павлово 2», «Пестово», «Мартемьяново» и «Пестово Life» в 2013 году было заключено 118 договора купли-продажи на общую сумму 2 398 млн руб. на 21тысяч кв. м жилой площади и 2 230 соток земли.

Количество проданных объектов составляет приблизительно 24,57% в «Павлово 2», 30,5% - в «Пестово», 20,34% - в «Мартемьяново» и 24,57% - в «Пестово Life».

³ Приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», утв. Приказом ФСФР России от 04.10.2011 N 11-46/пз-н

Доля проектов Компании в структуре продаж коттеджных поселков уровня «бизнес» и «премиум» на конкурентных направлениях составила 15% в сегменте коттеджей и 11% в сегменте участков без подряда. Факторами успеха послужили как инновационный подход к организации работы департамента продаж, так и высокая степень готовности поселков.

Финансовые результаты ОАО «ОПИН» в соответствии с МСФО.

Показатели, тыс. руб.

	2013	2012
Выручка	2 480 443	4 334 244
Валовая прибыль	(469 671)	(451 731)
Чистая прибыль (убыток)	(2 309 026)	(2 830 939)

Структура выручки, тыс. долл. США

	2012	2011
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 847 134	6 573 608
Выручка от продажи товаров	-	-
Выручка от оказания прочих услуг	86 906	68 047
Выручка по договорам на строительство	373 204	1 750

Показатели эффективности, тыс. долл. США

	2012	2011
Стоимость чистых активов	30 084 527	32 785 924
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам	63,5%	54,8%
Покрытие платежей по обслуживанию долгов	-	0,20
Уровень просроченной задолженности	-	-
Оборачиваемость дебиторской задолженности	4,92	9,40
Доля дивидендов в прибыли	-	-
Амортизация к объему выручки	0,30%	0,23%

Показатели финансовой устойчивости, тыс. долл. США

	2012	2011
Собственные оборотные средства	4 674 894	3 995 152
Коэффициент текущей ликвидности	1,41	1,07
Отношение обязательств к общим активам	0,39	0,35
Отношение собственного капитала к активам	0,61	0,65
Отношение краткосрочной задолженности к общим пассивам	0,21	0,26

Потребление энергоресурсов

Использование энергетических ресурсов в 2013 году

№ п/п	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Всего по Группе	
			Кол-во ед.	Сумма, руб.
1	Электрическая энергия	кВт/час	893212	3852982,5
2	Тепловая энергия	тыс. Гкал	221,45	316961,39
3	Бензин	литры	48079,89	1 325 585,42
4	Дизельное топливо	тонн	3717,02	104685,85
5	Уголь	тонн	0	0
6	Нефть	тонн	0	0
7	Мазут топочный	тонн	0	0
8	Дрова	м3	0	0
9	Керосин	тонн	0	0
10	Кокс	тонн	0	0

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о её одобрении:

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, признаваемая взаимосвязанной, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872);
Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Протоколу заседания Совета Директоров.

Цена договора: 694 698 888 (Шестьсот девяносто четыре миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 55 копеек (НДС не облагается).

Цена по взаимосвязанным сделкам (Договор купли-продажи № СГ/ОИ-03 и Договор купли-продажи № СГ/ОИ-04): 1 002 422 505 (Один миллиард два миллиона четыреста двадцать две тысячи пятьсот пять) рублей 48 копеек (НДС не облагается).

Порядок оплаты: оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре, частями:

- 1/3 часть от суммы договора не позднее 31.03.2013 г.;
- 1/3 часть от суммы договора не позднее 30.06.2013 г.;
- 1/3 часть от суммы договора не позднее 30.09.2013 г.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 08 февраля 2013 года (Протокол № 154 от 08.02.2013 года).

2. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

- 1) Договор возмездного оказания услуг № 09-ОМА/13, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,

2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;

- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. *При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).*

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, признаваемая взаимосвязанной, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Орион» (ОГРН 1075029009230);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующий земельный участок:

- Общая площадь: 764 180 (Семьсот шестьдесят четыре тысячи сто восемьдесят) кв. м.

- Адрес: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, западнее д. Шолохово, уч. 27.

- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

- Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

- Кадастровый номер: 50:12:005 03 03:0011.

- Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09 апреля 2009 г., серия 50-НГ № 513299, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» апреля 2009 года сделана запись о регистрации № 50-50-12/028/2009-028.

Цена договора: 2 978 943 (Два миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот сорок три) рубля 80 копеек, НДС не облагается.

Цена по взаимосвязанным сделкам (Договор купли-продажи земельного участка № 19-12/12 ОР-ОПИН/СЛ и Договор купли-продажи земельного участка № 10-12/12 ОР-ОПИН): 4 193 233 (Четыре миллиона сто девяносто три тысячи двести тридцать три) рубля 40 копеек (НДС не облагается).

Порядок оплаты:

Оплата по договору производится Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Договора, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 08 февраля 2013 года (Протокол № 154 от 08.02.2013 года).

4. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

1) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново» (ОГРН 1067746404648).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,
2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново» (ОГРН 1067746404648).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

5. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет» (ОГРН 1075029008317);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующий земельный участок:

- Общая площадь: 260 300 (Двести шестьдесят тысяч триста) кв.м.

- Адрес: Московская область, Мытищинский район, АОЗТ СХП «Менжинец» участок № 27 – А, южнее д. Шолохово.

- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

- Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

- Кадастровый номер: 50:12:005 03 03:0003.

- Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05 октября 2007 г., серия 50-НБ № 703131, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» октября 2007 года сделана запись о регистрации № 50-50-12/050/2007-057.

Цена договора: 874 608 (Восемьсот семьдесят четыре тысячи шестьсот восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Порядок оплаты:

Оплата по договору производится Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Договора, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 08 февраля 2013 года (Протокол № 154 от 08.02.2013 года).

6. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

1. Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг» (ОГРН 1047855127803).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,
2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и

операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг» (ОГРН 1047855127803).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. *При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).*

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Агросистема» (ОГРН 1065029132651);

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить земельный участок площадью 263 166 кв.м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, восточнее д. Шолохово, АОЗТ с/хп «Менжинец», уч. 29, кадастровый номер 50:12:0030409:14 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.07.2008 г. серии 50 НВ № 683184).

Цена договора: 11 000 000 (Одиннадцать миллионов) рублей, 00 копеек (НДС не облагается)

Порядок оплаты: Оплата по договору производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в договоре, в срок не позднее «28» февраля 2013 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 08 февраля 2013 года (Протокол № 154 от 08.02.2013 года).

8. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

1) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,
2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. *При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).*

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

9. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор купли-продажи доли в уставном капитале, существенными условиями которого являются:

Продавец: Общество;

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»,

Предмет договора: доля в размере 99,9944 % уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475),

Цена договора: 1 612 707 000 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов семьсот семь тысяч) рублей,

Порядок и срок оплаты по договору: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 4 (Четырех) месяцев со дня заключения договора и/или путем проведения частичного (полного) взаимозачета встречных требований.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 15 февраля 2013 года (Протокол № 155 от 15.02.2013 года).

10. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

1) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,
2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. *При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).*

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

- 11.** Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении,
- дополнительное соглашение к договору об ипотеки и договор об ипотеке (залоге недвижимости), существенными условиями которых являются:

- 1) заключение дополнительного соглашения № 2 к Договору от 30.03.2012 г. № 060/036-12 об ипотеке (залоге недвижимости) между Обществом и Акционерным коммерческим банком «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество), существенными условиями которого являются:

Стороны:

Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество);

Залогодатель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп».

Предмет Дополнительного соглашения к договору об ипотеке: изменение предмета залога, переданного в обеспечение исполнения обязательств ООО «Строй Групп» перед Залогодержателем по Кредитному договору №00-036/КЛ-12 от «30» марта 2012 года, в соответствии со следующим перечнем:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2309 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 752м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:198;

- и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 393,7 кв.м., инв. № 051:021-20752, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Тростниковая, д.6, кадастровый (условный) номер 50-50-08/125/2010-321 (далее – Объект недвижимости-1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2509 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 701м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:202;

- и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 392 кв.м., инв. № 051:021-20723, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, Озерная набережная, д. 3Б, кадастровый (условный) номер 50-50-08/125/2010-322 (далее – Объект недвижимости-2);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2695 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 703м по

направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:277;
и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 306,9 кв.м., инв. № 051:021-20991, лит. А,а, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Озерная набережная, д.18, кадастровый (условный) номер 50-50-08/020/2011-221 (далее – Объект недвижимости-16);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2140 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1539м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:266;
и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, площадью 353,2 кв.м., инв. № 051:021-20882, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д.45/4, кадастровый (условный) номер 50-50-08/021/2011-021 (далее – Объект недвижимости-17);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2261 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1582м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:263;
и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 387,1 кв.м., инв. № 051:021-20858, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.1, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-416 (далее – Объект недвижимости-18);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 1968 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1514м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:244;
и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 395,5 кв.м., инв. № 051:021-20848, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.2, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-285 (далее – Объект недвижимости-19).

Цена дополнительного соглашения к договору ипотеки: 645 927 455,00 (Шестьсот сорок пять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей 00 копеек.

2) заключение Договора об ипотеке (залоге недвижимости) №023/036-13 между Обществом и Акционерным коммерческим банком «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество), существенными условиями которого являются:

Стороны:

Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество);

Залогодатель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп».

Предмет договора: В обеспечение исполнения обязательств ООО «Строй Групп» перед Залогодержателем по Кредитному договору №00-036/КЛ-12 от «30» марта 2012 года, именуемому в дальнейшем «Кредитный договор», заключенному между ООО «Строй Групп» (он же Заемщик по Кредитному договору), и Залогодержателем (он же Кредитор (Банк) по Кредитному договору) в городе Москва, Залогодатель передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2728 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1572 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:279;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 348,4 кв.м., инв. № 051:021-21218, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки, Озерная набережная, д.14, кадастровый (условный) номер 50-50-08/072/2011-164 (далее – Объект недвижимости-1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2919 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., д. Новинки, д.1, участок находится примерно в 716 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:050231:189;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 331,1 кв.м., инв. № 051:021-20633, лит. А, а, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Ясный проезд, д. 5, кадастровый (условный) номер 50-50-08/146/2012-445 (далее – Объект недвижимости-2);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 3415 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1515 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:242;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 298,1 кв.м., инв. № 051:021-20856, лит. А, а, а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 41, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-286 (далее – Объект недвижимости-3);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 3224 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1480 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:240;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 317,3 кв.м., инв. № 051:021-20833, лит. А, а, а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 39, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-312 (далее – Объект недвижимости-4);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2687 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1449 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:238;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2 – этажный, площадью 358,5 кв.м., инв. № 051:021-20840, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 37, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-400 (далее – Объект недвижимости-5);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2896 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.15, участок находится примерно в 1370 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:050231:147 (далее – Земельный участок-1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 5 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1386 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:297 (далее – Земельный участок-2);

и жилой дом, находящийся на этих земельных участках, назначение: жилое, площадью 353 кв.м., инв. № 051:021-20842, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д.33, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-398 (далее – Объект недвижимости-6).

Срок договора: договор действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога, и погашения соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Цена договора: 172 980 660,00 (Сто семьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 01 апреля 2013 года (Протокол № 156 от 01.04.2013 года).

12. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

1) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,
2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. *При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).*

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

13. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность всех членов Совета директоров Общества, - договор страхования ответственности членов Совета директоров и единоличного исполнительного органа Общества со следующими условиями:

Страхователь: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие»;

Предмет сделки: Страховщик обязан при наступлении предусмотренных в договоре (Полисе) страховых случаев (рисков) возместить вред, причиненный вследствие этих случаев имущественным интересам третьих лиц в результате профессиональной деятельности лица, застрахованного по договору в качестве единоличного исполнительного органа (Генеральный директор), члена Совета директоров, посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности);

Страховой случай - гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в качестве должностных лиц Страхователя – в соответствии с Правилами страхования;

Застрахованные лица: лица, которые занимают должности Генерального директора, членов Совета директоров; становятся Генеральным директором, членами Совета директоров; были в течение срока страхования Генеральным директором, членами Совета директоров;

Страховая сумма: 315 000 000 (Триста пятнадцать миллионов) рублей;

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия (цена сделки): 1 965 600 (Один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот) рублей;

Территория страхового покрытия: Российская Федерация, весь мир, включая США и Канаду.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 28 июня 2013 года (Протокол № 01-13 от 28.06.2013 года).

14. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении – договоры возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

1) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Троицкое подворье» (ОГРН 1117746650790).

Предмет договора:

Исполнитель обязуется оказывать услуги по обеспечению деятельности Заказчика в объеме и на условиях, предусмотренных Договором (далее по тексту – «услуги»), а Заказчик обязуется принять и оплачивать эти услуги на согласованных Сторонами условиях.

Исполнителем оказываются следующие услуги, включая осуществление им в интересах Заказчика юридических и фактических действий:

1. услуги по юридическому обеспечению деятельности Заказчика,
2. консультирование в области бухгалтерского и налогового учета,
3. осуществление от имени, за счет и по поручению Заказчика, действий по образованию земельных участков, изменению категории (разрешенного использования) земельных участков, оформлению прав на земельные участки и иные действия, связанные с земельными участками (на основании соответствующей доверенности).
4. услуги по кадровому обеспечению деятельности Заказчика,
5. услуги по информационно-техническому обеспечению
6. услуги по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по формированию и оценке инвестиционных предложений, стратегий; разработка бюджетной политики и операционных бюджетов Заказчика; консультирование по вопросам формирования инвестиционного портфеля и т.п.

Исполнитель оказывает дополнительные услуги в соответствии с письменными заданиями (в т.ч.: технические задания и планы мероприятий) Заказчика, на основании дополнительных соглашений к Договору, которые должны содержать перечень заданий (поручений) Заказчика, сроки и стоимость соответствующих услуг.

Цена договора: сумма по договору состоит из суммы постоянного ежемесячного платежа и из переменной суммы, которая подлежит определению в зависимости от фактически оказанных услуг.

Сумма постоянного ежемесячного платежа включает:

- стоимость юридического обеспечения деятельности Заказчик составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 4 576, 27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- стоимость кадрового обеспечения деятельности Заказчика:

При численности работников от 0 до 30 шт.ед. – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 3 813,56 рублей.

При численности работников от 31 до 60 шт.ед. - 40 000 (сорок тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 6 101,69 рублей;

При численности работников от 61 до 150 шт.ед.- 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 рублей (стоимость услуг подлежит пересмотру при увеличении штата Заказчика);

- стоимость услуг по информационно-техническому обеспечению деятельности Заказчика определяется следующим образом: стоимость услуг для одной условной единицы оборудования составляет 300 (триста) рублей в месяц (включая НДС 18 %);

- стоимость услуг в области бухгалтерского и налогового учета, услуг по финансовому и инвестиционному консультированию, в том числе услуги по разработке бюджетной политики и

операционных бюджетов Заказчика, консультирования по вопросам формирования инвестиционного портфеля, составляет 18 386,76 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 76 копеек), в т.ч. НДС 18 % - 2 804,76 (две тысячи восемьсот четыре) рубля 76 копеек.

При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Срок действия договора: Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2013 года включительно.

2) Договор возмездного оказания услуг, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Исполнитель: Общество;

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Троицкое подворье» (ОГРН 1117746650790).

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать следующие услуги:

- поиск и подбор контрагентов с целью заключения Заказчиком в дальнейшем договоров на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- участие в переговорах относительно заключения договоров между Заказчиком и третьими лицами на оказание маркетинговых и рекламных услуг;
- осуществление контроля за надлежащим исполнением договоров третьими лицами по оказанию маркетинговых и рекламных услуг.

Цена договора: Стоимость услуг Исполнителя состоит из переменной суммы ежеквартального платежа в размере 3,5% от стоимости оказанных услуг по Договору. *При этом цена договора не может превышать 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (включая НДС).*

Порядок оплаты: Оплата услуг производится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не были одобрены уполномоченным органом управления.

15. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнительное соглашение к договору поручительства № 156/036-12 от «16» апреля 2012 года, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Банк: Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество);

Поручитель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп».

Предмет дополнительного соглашения к договору поручительства № 156/036-12 от «16» апреля 2012 года: Стороны пришли к соглашению, что при изменении Кредитного договора № 00-036/КЛ-12 от «16» апреля 2012 года между Акционерным коммерческим банком «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество) (Банк) и Обществом с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (Заемщик), в обеспечение исполнения обязательств по которому заключен договор поручительства, в части изменения срока окончательного возврата кредита, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения на величину менее или равную 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней, так и максимальной суммы остатка задолженности по кредиту (на соответствующую дату) в сторону увеличения или уменьшения на величину менее или равную 657 000 000,00 (Шестьсот пятьдесят семь миллионов) рублей, при этом в рамках Лимита выдачи, предусмотренного Кредитным договором, дополнительное соглашение не заключается.

Лимит выдачи по Кредитному договору, за исполнение обязательств по которому ОАО «ОПИН» обязуется отвечать солидарно с ООО «Строй Групп» (далее – Кредитный договор): 2 300 000 000,00 (Два миллиарда триста миллионов) рублей.

Размер процентов по Кредитному договору: 13,5 % годовых.

Сумма кредита с учетом процентов и возможности пролонгации кредитного договора на 365 календарных дней: не более 3 003 147 858,23 (Три миллиарда три миллиона сто сорок семь тысяч восемьсот пятьдесят восемь) рублей 23 копейки.

Срок окончательного возврата кредита по Кредитному договору: 10.12.2014 г. (возможно изменение срока возврата кредита как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения на величину менее или равную 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней).

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 28 июня 2013 года (Протокол № 01-13 от 28.06.2013 года).

16. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор на использование товарного знака, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Лицензиар: Общество.

Лицензиат: Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550);

Предмет договора: Лицензиар предоставляет Лицензиату право использования товарных знаков «ОПИН» и «OPIN» (далее – Товарный знак), в порядке, предусмотренном Договором, а Лицензиат обязуется уплатить Лицензиару обусловленное Договором вознаграждение.

Характеристики товарного знака:

Товарный знак, зарегистрированный в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 04 мая 2012 г, что подтверждается Свидетельством на товарный знак № 461223, выданным Федеральной службой по интеллектуальной собственности. Цветовое сочетание: белый, голубой, светло-синий, синий, зеленый, темно-зеленый, черный. Срок действия товарного знака истекает 03 июня 2021 г. Товарный знак «OPIN» зарегистрирован в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 04 мая 2012 г, что подтверждается Свидетельством на товарный знак № 461223, выданным Федеральной службой по интеллектуальной собственности. Срок действия товарного знака истекает 03 июня 2021 г.

Цена договора: За передачу неисключительных прав на использование Товарного знака Лицензиат обязуется уплатить Лицензиару вознаграждение в размере 1% (одного процента) от суммы денежных средств, поступивших в отчетном периоде по договорам (договорам долевого участия, договорам купли-продажи, предварительным договорам и прочим) между Лицензиатом и третьими лицами.

При этом общий размер вознаграждения не может превышать 112 700 000 (Сто двенадцать миллионов семьсот тысяч) рублей, включая НДС.

Порядок использования товарного знака: Лицензиат вправе использовать Товарный знак путем его размещения в рекламе, маркетинговых и промоушн акциях объектов недвижимости (квартир, машиномест) жилого комплекса «Парк Рублёво» независимо от способа размещения рекламы; в сети "Интернет" на сайте жилого комплекса «Парк Рублёво», в электронной почте. Рекламируемые объекты недвижимости должны быть построены на земельных участках, принадлежащих Лицензиату на праве собственности либо на праве аренды. Лицензиату запрещается передавать права на использование товарного знака третьим лицам.

Срок действия договора: Договор считается заключенным с момента его регистрации. Положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 1 апреля 2013 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

17. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор на использование товарного знака, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Лицензиар: Общество.

Лицензиат: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475);

Предмет договора: Лицензиар предоставляет Лицензиату право использования товарных знаков «ОПИН» и «ОРИН» (далее – Товарный знак), в порядке, предусмотренном Договором, а Лицензиат обязуется уплатить Лицензиару обусловленное Договором вознаграждение.

Характеристики товарного знака:

Товарный знак, зарегистрированный в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 04 мая 2012 г, что подтверждается Свидетельством на товарный знак № 461223, выданным Федеральной службой по интеллектуальной собственности. Цветовое сочетание: белый, голубой, светло-синий, синий, зеленый, темно-зеленый, черный. Срок действия товарного знака истекает 03 июня 2021 г. Товарный знак «ОРИН» зарегистрирован в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 04 мая 2012 г, что подтверждается Свидетельством на товарный знак № 461223, выданным Федеральной службой по интеллектуальной собственности. Срок действия товарного знака истекает 03 июня 2021 г.

Цена договора: За передачу неисключительных прав на использование Товарного знака Лицензиат обязуется уплатить Лицензиару вознаграждение в размере 1% (одного процента) от суммы денежных средств, поступивших в отчетном периоде по договорам (договорам долевого участия, договорам купли-продажи, предварительным договорам и прочим) между Лицензиатом и третьими лицами.

При этом общий размер вознаграждения не может превышать 160 500 000 (Сто шестьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей, включая НДС.

Порядок использования товарного знака: Лицензиат вправе использовать Товарный знак путем его размещения в рекламе, маркетинговых и промоушн акциях объектов недвижимости (квартир) жилого комплекса VESNA независимо от способа размещения рекламы; в сети "Интернет" на сайте жилого комплекса VESNA, в электронной почте. Рекламируемые объекты недвижимости должны быть построены на земельных участках, принадлежащих Лицензиату на праве собственности либо на праве аренды. Лицензиату запрещается передавать права на использование товарного знака третьим лицам.

Срок действия договора: Договор считается заключенным с момента его регистрации. Положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 1 апреля 2013 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

18. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор поручительства, существенными условиями которого являются:

- *Стороны договора поручительства:*

Поручитель: Общество;

Банк: Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество).

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872).

- *Предмет договора поручительства:*

Поручитель обязуется перед Банком отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Строй Групп» его обязательств по Кредитному договору №00-039/КЛ-13 (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному между Заемщиком и Банком, в полном объеме, включая своевременный и полный возврат полученных по Кредитному договору денежных средств (суммы кредита), в том числе при наступлении случаев досрочного взыскания, уплату процентов за пользование кредитом, пени, комиссии и других платежей по Кредитному договору, а также суммы судебных расходов и других убытков Банка, вызванных неисполнением, просрочкой исполнения или иным ненадлежащим исполнением Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

Цена Кредитного договора (лимит выдачи кредита): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер процентов по Кредитному договору: 13% (Тринадцать) процентов годовых.

Уплата процентов производится в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи кредита Заемщик авансом уплачивает проценты за период с даты, следующей за датой выдачи кредита, по 30 (Тридцатый) календарный день пользования кредитом (включительно);

- не позднее «25» июня 2013 года Заемщик авансом уплачивает проценты за период с 31 (Тридцать первого) календарного дня пользования кредитом (включительно) по 60 (Шестидесятый) календарный день пользования кредитом (включительно);

- в дальнейшем, начиная с даты, следующей за датой окончания периода, за который были уплачены проценты в день выдачи, проценты уплачиваются ежеквартально «10» (Десятого) числа последнего месяца квартала, за период со дня, следующего за днем по который уплачены проценты, по «10» (Десятое) число последнего месяца квартала включительно. В квартале, в котором истекает срок, на который предоставлен кредит, проценты уплачиваются Заемщиком в дату возврата кредита.

Сумма Кредитного договора с учетом процентов, возможности пролонгации кредитного договора на 365 календарных дней и изменения суммы кредита на 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей: не более 903 500 000 (Девятьсот три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Целевое использование кредита:

- приобретение недвижимого имущества, в т. ч. имущества, которое будет создано в будущем (по согласованию с Банком);

- приобретение недостроенного 7-ми этажного многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, п/о «Красногорск-4», 65 км. МКАД, ЖОК «Рублево».

Срок возврата кредита: по «15» мая 2015 года включительно.

Погашение задолженности по Кредитной линии, а также снижение лимита выдачи по кредитной линии, производится в соответствии со следующим графиком снижения задолженности:

Дата погашения	Сумма погашения, руб.	Максимальная сумма остатка задолженности по кредиту на указанную дату, руб.
16.06.2014	140 000 000,00	360 000 000,00
16.09.2014	95 000 000,00	265 000 000,00
16.12.2014	19 000 000,00	246 000 000,00
16.03.2015	104 000 000,00	142 000 000,00
15.05.2015	142 000 000,00	0,00

Срок действия Кредитного договора: до момента выполнения Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору.

Срок действия договора поручительства: с даты подписания его Сторонами и действует по «15» мая 2018 года.

Особые условия: При изменении Кредитного договора в части изменения срока окончательного возврата кредита, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения на величину менее или равную 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней, так и суммы кредита

в сторону увеличения или уменьшения на величину менее или равную 150 000 000,00 (Ста пятидесяти миллионам) рублей, дополнительное соглашение не заключается.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 30 июля 2013 года (Протокол № 162 от 30.07.2013 года).

19. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнительное соглашение к договору страхования имущества № 03412/373/30006/2 от «20» апреля 2012 года, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Страховщик: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОГРН 1027739431730, сокращенное наименование – ОАО «АльфаСтрахование»),

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872);

Новый Страхователь: Общество.

Предмет Дополнительного соглашения к договору страхования имущества № 03412/373/30006/2 от «20» апреля 2012 года:

1) В связи с заменой собственника предметов страхования, указанных в Договоре страхования № 03412/373/30006/2 от «20» апреля 2012 года, изменением залогодателя по Договору ипотеки № 060/036-12 от 30 марта 2012г., заключенному в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 00-036/КЛ-12 от «30» марта 2012 года, с ООО «Строй Групп» на ОАО «ОПИН» права и обязанности Страхователя по Договору страхования переходят к Новому Страхователю с 15.01.2013 г. (момента государственной регистрации перехода права собственности на Нового Страхователя);

2) изменение перечня предметов страхования.

Объект страхования: имущество, являющееся предметом залога согласно Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 060/036-12 от 30 марта 2012г., кредитному договору № 00-036/КЛ-12 от «30» марта 2012 года, заключенными между ООО «Строй Групп» и банком АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), а также Дополнительному соглашению №2, заключенному 20 марта 2013 г. между ОАО «ОПИН» и АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО), к договору № 060/036-12 об ипотеке (залоге недвижимости), заключенному 30 марта 2012 г. между ООО «Строй Групп» и АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО) (далее Банк).

Перечень застрахованного имущества и размер страховой суммы:

№ п/п	Предмет страхования (площадь, адрес)	Страховая сумма, руб.
1	Жилой дом, 393,7 кв.м., инв. № 051:021-20752, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Гростниковая, д.6	22 24 757,00
2	Жилой дом, 392 кв.м., инв. № 051:021-20723, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, Озерная набережная, д. 3Б	22 825 768,00
3	Жилой дом, 314,6 кв.м., инв. № 051:021-20756, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, Озерная набережная, д. 1Б	18 318 843,00
4	Жилой дом, 349,1 кв.м., инв. № 051:021-20745, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, Озерная набережная, д. 1А	18 580 873,00
5	Жилой дом, 316,3 кв.м., инв. № 051:021-21004, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Камышова, д.6А	18 417 833,00
6	Жилой дом, 353,4 кв.м., инв. № 051:021-21019, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Камышова, д.5	20 578 129,00

7	Жилой дом, 348,4 кв.м., инв. № 051:021-20901, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Камышовая, д.3	20 286 984,00
8	Жилой дом, 344 кв.м., инв. № 051:021-21026, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Камышовая, д.1	20 030 776,00
9	Жилой дом, 394,6 кв.м., инв. № 051:021-21217, лит. А,А,А1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.6В	22 97 163,00
10	Жилой дом, 325 кв.м., инв. № 051:021-21225, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.8А	18 924 425,00
11	Жилой дом, 313,2 кв.м., инв. № 051:021-20835, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.11	18 237 322,00
12	Жилой дом, 392,3 кв.м., инв. № 051:021-20836, лит. А,а, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Восточная, д.8	22 843 237,00
13	Жилой дом, 374,5 кв.м., инв. № 051:021-21087, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, Озерная набережная, д.10	21 806 761,00
14	Жилой дом, 392,1 кв.м., инв. № 051:021-21073, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, Озерная набережная, д.12	2 831 590,00
15	Жилой дом, 306, кв.м., инв. № 051:021-20991, лит. А,а, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Озерная набережная, д.18	17 870 480,00
6	Жилой дом, 353,2 кв.м., инв. № 051:021-20882, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д.45/4	20 566 483,00
17	Жилой дом, 387,1 кв.м., инв. № 051:021-20858, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.1	22 540 446,00
18	Жилой дом, 395,5 кв.м., инв. № 051:021-20848, лит. А, а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.2	23 0 9 570,00
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 348,4 кв.м., инв. № 051:021-21218, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки, Озерная набережная, д.14, кадастровый (условный) номер 50-50-08/072/2011-164 (далее – Объект недвижимости-1);	21 527 288,00
20	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 331,1 кв.м., инв. № 051:021-20633, лит. А, а, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Ясный проезд, д. 5, кадастровый (условный) номер 50-50-08/129/2010-203 (далее – Объект недвижимости-2);	20 458 338,00
21	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 298,1 кв.м., инв. № 051:021-20856, лит. А, а, а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 41, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-286 (далее – Объект недвижимости-3);	18 19 301,00
22	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 317,3 кв.м., инв. № 051:021-20833, лит. А, а, а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 39, кадастровый (условный) номер 50-50-0 /008/2011-312 (далее – Объект недвижимости-4);	19 605 650,00
23	Жилой дом, назначение: жилое, 2 – этажный, площадью 358,5 кв.м., инв. № 051:021-20840, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 37, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-400 (далее – Объект недвижимости-5);	22 15 357,00

24	Жилой дом, назначение: жилое, площадью 353 кв.м., инв. № 051:021-20842, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: осковская область, Истринский район, с/пос. Павло-С ободское, дер. Н винки, ул. Заповедная, д.33, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-398 (далее – Объект недвижимости-6).	21 527 288,00
ИТОГО:		497 280 662,00

Общая страховая премия, подлежащая выплате Новым Страхователем (цена дополнительного соглашения к договору страхования имущества № 03412/373/30006/2 от «20» апреля 2012 года): 1 596 110 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч сто десять) рублей 18 копеек.

Срок действия договора: Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока действия Договора страхования. Стороны пришли к соглашению распространить действие настоящего Дополнительного соглашения на период с момента государственной регистрации перехода права собственности на Нового Страхователя.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не была одобрена уполномоченным органом управления.

20. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договоров о последующей ипотеке (залоге недвижимости), существенными условиями которых являются:

1) заключение Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 079/039-13 между Обществом и Акционерным коммерческим банком «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество), существенными условиями которого являются:

Стороны Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости):

Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество);

Залогодатель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872).

Предмет Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости):

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Строй Групп» перед Залогодержателем по Кредитному договору №00-039/КЛ-13, заключенному между ООО «Строй Групп» (он же Заемщик по Кредитному договору), и Залогодержателем (он же Кредитор (Банк) по Кредитному договору), Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных договором, принадлежащее Залогодателю на праве собственности:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2309 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 752м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:198;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 393,7 кв.м., инв. № 051:021-20752, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Тростниковая, д.6, кадастровый (условный) номер 50-50-08/125/2010-321;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2509 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 701м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:202;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 392 кв.м., инв. № 051:021-20723, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район,

район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Озерная набережная, д.18, кадастровый (условный) номер 50-50-08/020/2011-221;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2140 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1539м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:266;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, площадью 353,2 кв.м., инв. № 051:021-20882, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д.45/4, кадастровый (условный) номер 50-50-08/021/2011-021;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2261 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1582м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:263;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 387,1 кв.м., инв. № 051:021-20858, лит. А,а,а1,а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.1, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-416;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 1968 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1514м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:244;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 395,5 кв.м., инв. № 051:021-20848, лит. А,а,а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Исаковская, д.2, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-285.

Цена Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости): 615 608 006,00 (Шестьсот пятнадцать миллионов шестьсот восемь тысяч шесть) рублей 00 копеек.

2) заключение Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 082/039-13 между Обществом и Акционерным коммерческим банком «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество), существенными условиями которого являются:

Стороны Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости):

Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество);

Залогодатель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872) .

Предмет Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости):

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Строй Групп» перед Залогодержателем по Кредитному договору №00-039/КЛ-13, заключенному между ООО «Строй Групп» (он же Заемщик по Кредитному договору), и Залогодержателем (он же Кредитор (Банк) по Кредитному договору), Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных договором, принадлежащее Залогодателю на праве собственности:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2728 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1572 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:279;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 348,4 кв.м., инв. № 051:021-21218, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Новинки, Озерная набережная, д.14, кадастровый (условный) номер 50-50-08/072/2011-164;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2919 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., д. Новинки, д.1, участок находится примерно в 716 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:050231:189;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 331,1 кв.м., инв. № 051:021-20633, лит. А, а, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Ясный проезд, д. 5, кадастровый (условный) номер 50-08/146/2012-445;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 3415 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1515 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:242;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 298,1 кв.м., инв. № 051:021-20856, лит. А, а, а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 41, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-286;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 3224 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1480 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:240;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2-этажный, площадью 317,3 кв.м., инв. № 051:021-20833, лит. А, а, а1, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 39, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-312;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2687 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1449 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:238;

и жилой дом, находящийся на этом земельном участке, назначение: жилое, 2 – этажный, площадью 358,5 кв.м., инв. № 051:021-20840, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д. 37, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 2896 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.15, участок находится примерно в 1370 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:050231:147 (Земельный участок-1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство, площадью 5 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, д.1, участок находится примерно в 1386 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кадастровый (или условный) номер: 50:08:0050231:297 (Земельный участок-2);

и жилой дом, находящийся на этих земельных участках, назначение: жилое, площадью 353 кв.м., инв. № 051:021-20842, лит. А, а, а1, а2, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Заповедная, д.33, кадастровый (условный) номер 50-50-08/008/2011-398.

Цена Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости): по соглашению Сторон Предмет залога оценен в сумме 172 980 660,00 (Сто семьдесят два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

Общая цена по взаимосвязанным сделкам: 788 588 666 (Семьсот восемьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 30 июля 2013 года (Протокол № 162 от 30.07.2013 года).

21. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор поручительства, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Банк: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»;

Поручитель: ОАО «ОПИН»;

Заемщик (выгодоприобретатель): Закрытое акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550).

Предмет договора поручительства: ПОРУЧИТЕЛЬ обязуется отвечать перед БАНКОМ за исполнение ЗАЕМЩИКОМ: Закрытым акционерным обществом «Рублево» местонахождение: Российская Федерация, 117418, г. Москва, ул. Гарибальди, д. 29, корп. 4, ИНН 7731023670, ОГРН 1025002868550, именуемым далее ЗАЕМЩИК, всех обязательств полностью по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00060013/60013200, именуемому далее Кредитный договор, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ.

Лимит выдачи по Кредитному договору: 4 600 000 000 (Четыре миллиарда шестьсот миллионов) рублей;

Размер процентов по Кредитному договору: 12,2 (Двенадцать целых две десятых) процентов годовых. Банк имеет право в одностороннем порядке по своему усмотрению производить изменение процентной ставки по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом ЗАЕМЩИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

Порядок уплаты процентов: ежемесячно «15» числа каждого календарного месяца и в дату полного погашения кредита.

Размер комиссионного вознаграждения: с Заемщика взимается плата за резервирование в размере 1 (Одного) процента от лимита кредитной линии, что составляет 46 000 000 (Сорок шесть миллионов) рублей. Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до первой выдачи кредита.

Сумма кредита с учетом процентов и комиссионного вознаграждения: 6 844 800 000 (Шесть миллиардов восемьсот сорок четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Целевое назначение Кредитной линии: финансирование затрат по строительству 12 жилых домов (корп. 1-12) и объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры ЖК «Парк Рублево» в Красногорском районе Московской области.

Срок возврата кредита: «15» сентября 2017 г.

Порядок погашения кредита:

Дата погашения	Размер платежа в процентах от размера ссудной задолженности на Дату окончания периода доступности
с 16 марта 2016г. по 15 июня 2016г.	16,6 (Шестнадцать целых шесть десятых)
с 16 июня 2016г. по 15 сентября 2016г.	16,6 (Шестнадцать целых шесть десятых)
с 16 сентября 2016г. по 15 декабря 2016г.	16,6 (Шестнадцать целых шесть десятых)
с 15 декабря 2016г. по 15 марта 2017г.	16,6 (Шестнадцать целых шесть десятых)
с 16 марта 2017г. по 15 июня 2017г.	16,6 (Шестнадцать целых шесть десятых)
с 16 июня 2017г. по 15 сентября 2017г.	17,0 (Семнадцать)
Итого	100 (Сто)

Срок действия Кредитного соглашения: Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Соглашению.

Срок действия договора поручительства: Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по «15» сентября 2020 года включительно.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 09 сентября 2013 года (Протокол № 02-13 от 09.09.2013 года).

- 22.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - трудовой договор между Обществом и Генеральным директором Общества Крыловым Артемием Сергеевичем, существенными условиями которого являются:

Предмет договора: договор регулирует трудовые отношения между Обществом и Генеральным директором, определяет права и обязанности Генерального директора по руководству текущей деятельностью Общества и обеспечению деятельности Общества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Трудовым кодексом РФ и Уставом Общества на условиях в соответствии с Приложением № 1 к Протоколу заседания Совета директоров.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 22 ноября 2013 года (Протокол № 166 от 22.11.2013 года).

- 23.** Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении, - договоры аренды, существенными условиями которого являются:

1. Договор аренды нежилого помещения № 74/КМ-13 со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет договора: Арендодатель обязуется предоставить Арендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество (Объект аренды), а Арендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и возвратить Объект Арендодателю по истечении срока действия договора аренды в исправном состоянии (с учетом нормального износа).

Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью 1 838,1 (Одна тысяча восемьсот тридцать восемь целых и одна десятая квадратных метров), расположенные по адресу г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1, принадлежащие Арендодателю на праве собственности. Объект аренды предоставляется Арендатору в качестве офисного помещения для обеспечения деятельности, предусмотренной его уставными документами, при условии, что данная деятельность не противоречит действующему законодательству РФ.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» сентября 2013 года по «31» июля 2014 года.

Цена договора: 53 963 927,27 (Пятьдесят три миллиона девятьсот шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать семь) рублей 27 копеек, включая НДС.

2. Договор аренды нежилого помещения № 94/КМ-13 со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет договора: Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду одно место автостоянки. Право площадью 15 м.кв. в подземной автостоянке здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1. Место стоянки будет использоваться Арендатором для размещения автомашины.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» ноября 2013 года по «30» сентября 2014 года.

Цена договора: 106 436 (Сто шесть тысяч четыреста тридцать шесть) рублей 00 копеек, включая НДС.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 29 ноября 2013 года (Протокол № 168 от 29.11.2013 года).

- 24.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Покупатель: Общество;

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Урожай».

Предмет договора:

Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями договора земельный участок со следующими характеристиками:

Общая площадь – 509 339 (Пятьсот девять тысяч триста тридцать девять) кв. м.

Адрес – Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о. АОЗТ схп "Менжинец" уч. 18, западнее д. Сухарево.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Кадастровый номер – 50:12:0020206:74.

Цена договора: 11 500 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч и 00/100) рублей, НДС не облагается.

Порядок оплаты: Оплата по настоящему договору производится Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами договора, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 ноября 2013 года (Протокол № 168 от 29.11.2013 года).

- 25.** Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Покупатель: Общество;

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ИР Девелопмент».

Предмет договора:

Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями договора земельный участок со следующими характеристиками:

Общая площадь – 245 234 (Двести сорок пять тысяч двести тридцать четыре) кв. м.

Адрес – Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, западнее д. Сухарево, уч. 17.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер – 50:12:002 02 06:0069.

Цена договора: 5 540 000,00 (Пять миллионов пятьсот сорок тысяч и 00,100) рублей, НДС не облагается.

Порядок оплаты:

Оплата по настоящему договору производится Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами договора, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 ноября 2013 года (Протокол № 168 от 29.11.2013 года).

26. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор купли-продажи доли в уставном капитале, существенными условиями которого являются:

Продавец: Общество;

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»,

Предмет договора: доля в размере 53 % уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Эко-Полис» (ОГРН 1067746908756),

Цена договора: 846 743 150 (восемьсот сорок шесть миллионов семьсот сорок три тысячи сто пятьдесят) рублей,

Порядок и срок оплаты по договору: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения договора.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 ноября 2013 года (Протокол № 168 от 29.11.2013 года).

27. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность членов Совета директоров Общества: Разумова Дмитрия Валерьевича, Сальниковой Екатерины Михайловны, Сенько Валерия Владимировича и Крылова Артемия Сергеевича на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении – договор добровольного медицинского страхования (Далее – «Договор»), существенными условиями которого являются:

Стороны: ОАО «ОПИН» (Страхователь) и Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие» (Страховщик).

Предмет договора:

Страховщик обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) организовать и финансировать предоставление застрахованным лицам медицинских и иных услуг в согласованном сторонами договора медицинском учреждении или в медицинском учреждении, помимо предусмотренных договором страхования, если это обращение организовано и/или согласовано Страховщиком, в объеме и качестве, соответствующим условиям программ добровольного медицинского страхования.

Застрахованные лица: сотрудники ОАО «ОПИН», а также их близкие родственники в соответствии с программой добровольного медицинского страхования.

Страховой случай:

Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика осуществить страховую выплату.

Страховыми случаями в соответствии с настоящим договором являются:
- документально подтвержденное обращение застрахованного лица в медицинское учреждение из числа предусмотренных договором страхования;

- документально подтвержденное обращение застрахованного лица в иные медицинские учреждения, помимо предусмотренных договором страхования, если это обращение организовано и/или согласовано Страховщиком;

произошедшее в течение срока страхования при условии, что застрахованное лицо обратилось: при остром заболевании, обострении хронического заболевания, отравлении, травме и других несчастных случаях, при таком состоянии здоровья, которое требует получения медицинских и иных услуг, включенных в программу добровольного медицинского страхования; за получением медицинской (лечебной, диагностической, консультативной, реабилитационно-восстановительной, оздоровительной, профилактической, в том числе иммунопрофилактической и

другой, указанной в программе добровольного медицинского страхования помощи);
в случае возникновения вреда здоровью вследствие неправильных или некачественных действий
медицинского персонала.

Размер страховой суммы: 690 000 000,00 (Шестьсот девяносто миллионов) рублей 00 копеек.

Размер страховой премии: 8 049 446,00 (Восемь миллионов сорок девять тысяч четыреста сорок
шесть) рублей 00 копеек.

Срок действия договора: договор действует с 00:00 часов «01» января 2014 г. по 23:59 часов «31»
декабря 2014 г.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19
марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

28. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой
стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на
последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнения
№2 к Кредитному договору, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Кредитор/Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое
акционерное общество).

Выгодоприобретатель/Заемщик: Общество.

Поручитель 1: ООО «Агродолина»;

Поручитель 2: ООО «Агросервис»;

Поручитель 3: ООО «Векторстрой Проф»;

Поручитель 4: ООО «Агротек»;

Поручитель 5: ООО «Милитта»;

Поручитель 6: ООО «Зеленая долина»;

Поручитель 7: ООО «СПЕКТРУМ»;

Поручитель 8: ООО «Агропром»;

Поручитель 9: ООО «Верес»;

Поручитель 10: ООО «КП «Мартемьяново»;

Поручитель 11: ООО «Инвест Недвижимость»;

Поручитель 12: ООО «Вальда»;

Поручитель 13: ООО «Пестово».

Предмет Дополнения № 2 к кредитному договору № RK/001/12 от «27» января 2012 г.:
изменение срока возврата и графика погашения кредита по кредитному договору № RK/001/12 от
«27» января 2012 г.

Остаток задолженности по Кредитному договору на дату заключения Дополнения № 2:
2 504 932 462,68 (Два миллиарда пятьсот четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи четыреста
шестьдесят два и 68/100) рублей РФ.

Размер процентов по Кредитному договору: 11 % годовых.

Цена Дополнения № 2 к кредитному договору № RK/001/12 от «27» января 2012 г.: не более
3 193 788 890 (Три миллиарда сто девяносто три миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч
восемьсот девяносто) рублей.

Срок возврата кредита по Кредитному договору с учетом Дополнения № 2: не позднее «31»
марта 2016 г.

Сумма в размере 2.504.932.462,68 (Два миллиарда пятьсот четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи четыреста шестьдесят два и 68/100) рублей РФ подлежит возврату в соответствии со следующим графиком возврата кредита:

305.000.000,00 рублей	В четвертом квартале 2013 года, но не позднее «31» декабря 2013 г.
300.000.000,00 рублей	В первом квартале 2014 года, но не позднее «31» марта 2014 г.
300.000.000,00 рублей	Во втором квартале 2014 года, но не позднее «30» июня 2014 г.
300.000.000,00 рублей	В третьем квартале 2014 года, но не позднее «30» сентября 2014 г.
250.000.000,00 рублей	В четвертом квартале 2014 года, но не позднее «31» декабря 2014 г.
250.000.000,00 рублей	В первом квартале 2015 года, но не позднее «31» марта 2015 г.
250.000.000,00 рублей	Во втором квартале 2015 года, но не позднее «30» июня 2015 г.
250.000.000,00 рублей	В третьем квартале 2015 года, но не позднее «30» сентября 2015 г.
150.000.000,00 рублей	В четвертом квартале 2015 года, но не позднее «31» декабря 2015 г.
149.932.462,68 рублей	В первом квартале 2016 года, но не позднее «31» марта 2016 г.

Иные условия:

Поручитель 1, Поручитель 2, Поручитель 3, Поручитель 4, Поручитель 5, Поручитель 6, Поручитель 7, Поручитель 8, Поручитель 9, Поручитель 10, Поручитель 11, Поручитель 12 и Поручитель 13 дают согласие на внесение в Кредитный договор вышеуказанных изменений и обязуются отвечать по соответствующим заключенным Договорам поручительства с учетом этих изменений.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность была одобрена внеочередным общим собранием акционеров 27 февраля 2014 года (Протокол № 01-14 от 27.02.2014 г.)

29. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг» (ОГРН 1047855127803);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную настоящим Договором недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия настоящего Договора в исправном состоянии.

Объектом аренды по договору субаренды являются нежилые помещения, общей площадью 82,4 кв.м. (кабинет 544), расположенные по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1.

Срок договора: договор вступает в силу с «15» октября 2013 года и действует по «31» июля 2014 года включительно.

Цена договора: 2 307 199, 97 (Два миллиона триста семь тысяч сто девяносто девять) рублей 97 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

30. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную настоящим Договором недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия настоящего Договора в исправном состоянии.

Объектом аренды по договору субаренды являются нежилые помещения, - комнаты № 340 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 6 кв.м.), комнаты № 676 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 10 кв.м.), комнаты № 576 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 14.5 кв.м.). Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» сентября 2013 года и действует по «31» июля 2014 года.

Цена договора: 891 275 (Восемьсот девяносто одна тысяча двести семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

31. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ИР Девелопмент» (ОГРН 1027700087051);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приема-передачи во временное владение и пользование за плату определенную настоящим Договором недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия настоящего Договора в исправном состоянии.

Объектом аренды является часть нежилого помещения – комнаты № 574 (Общая площадь арендуемого помещения – 15,9 кв.м.), комнаты № 681 (Общая площадь арендуемого помещения – 22,6 кв.м.), комнаты № 544 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.); комнаты № 683 (Общая площадь арендуемого помещения – 32,7 кв.м.); комнаты № 676 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.) (далее по тексту - «Помещения») расположение указанных частей в составе помещения отражено на планах, прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его неотъемлемой частью). Помещения расположены в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1. Общая площадь всех арендуемых Помещений по настоящему Договору составляет **81,2 кв. м.**

Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности

Арендатору.

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» сентября 2013 года и действует по «31» июля 2014 года.

Цена договора: 2 207 590 (Два миллиона двести семь тысяч пятьсот девяносто) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

32. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приёма-передачи во временное владение и пользование за плату определенную настоящим Договором недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия настоящего Договора в исправном состоянии.

Объектом аренды является часть нежилого помещения – комнаты № 577 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 28.20 кв.м.), комнаты № 575 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 29.00 кв.м.), комнаты № 679а здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 17.90 кв.м.), комнаты № 340 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 6.00 кв.м.).

Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» сентября 2013 года и действует по «31» июля 2014 года.

Цена договора: 2 254 945 (Два миллиона двести пятьдесят четыре тысячи девятьсот сорок пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

33. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново» (ОГРН 1067746404648);

Предмет договора: Арендатор обязуется предоставить Субарендатору по акту приёма-передачи во временное владение и пользование за плату определенную настоящим Договором недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия настоящего Договора в исправном состоянии.

Объектом аренды является часть нежилого помещения – комнаты № 677 (площадью 17,5 кв.м.), № 340 (площадью 6 кв.м.), № 544 (площадью 5 кв.м.) и № 676 (площадью 5 кв.м.) (далее по тексту - «Помещения»), расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1. Общая площадь арендуемых Помещений в соответствии с Договором составляет 33,5 кв.м.

Субарендатору передаются во временное пользование телефонные линии с абонентскими номерами: (495) 363-22-11, а также офисная мебель, принадлежащая на праве собственности Арендатору.

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» сентября 2013 года и действует по «31» июля 2014 года.

Цена договора: 991 375 (Девятьсот девяносто одна тысяча триста семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

34. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет Дополнительного соглашения к договору аренды:

- Арендатор возвращает из временного владения и пользования переданные за плату нежилые помещения площадью 28,2 кв.м. (Двадцать восемь целых и две десятых квадратных метров), расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

- Арендодатель дополнительно передает Арендатору по акту приема-сдачи во временное владение и пользование за плату нежилые помещения общей площадью 35,5 кв.м. (Тридцать пять целых и пять десятых квадратных метров) в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1, после чего общая площадь нежилых помещений, переданных Арендатору, составит 1 845,4 кв.м. (Одна тысяча восемьсот сорок пять целых и четыре десятых квадратных метров).

Срок действия Дополнительного соглашения к договору аренды: договор вступает в силу с «01» января 2014 года и действует по «31» июля 2014 года.

Цена Дополнительного соглашения к договору аренды: 32 956 955 (Тридцать два миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей 99 копеек, включая НДС.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров 19 марта 2014 года (Протокол № 174 от 19.03.2014 г.)

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
Общее собрание акционеров			
1.	Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.	Соблюдается	Данная норма внесена в устав Общества
2.	Порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров должен обеспечивать акционерам возможность надлежащим образом подготовиться для участия в нем.	Соблюдается	Сообщение о собрании публикуется в печатном средстве массовой информации
3.	Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	Информация о лицах, владеющих 5 и более процентами голосующих акций Общества, раскрывается в соответствии с требованиями нормативных актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосов.
4.	Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи.	Соблюдается	Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи.
5.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав.	Соблюдается	

Работа Совета директоров			
1.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов».
2.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором	Соблюдается	В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров
3.	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается	В составе Совета директоров 2013 года действовало семь членов совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам.
4.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
5.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	

6.	Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	В отчетном году проведено 17 заседание Совета директоров, заседания проводятся раз в 3-4 недели
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров	Соблюдается	Порядок описан в Положении о Совете директоров
8.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членом Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций	Соблюдается	Предусмотрено в Положении о Совете директоров. Кроме того, полное информационное обеспечение достигается посредством участия в заседаниях Совета Генерального директора Общества
9.	Наличие комитета Совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества	Соблюдается	Создан комитет по аудиту
10.	Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов Совета директоров	Соблюдается	Имеются Положения о комитете по аудиту
11	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членом Совета директоров, членом коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества	Соблюдается	Указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27)
Исполнительные органы			
1.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается частично	Внутреннего нормативного акта, регулирующего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес – планы.
2.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором	Соблюдается	

	(управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом		
3.	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
4.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров	Соблюдается	Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества содержится в Положении об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 04.02.2013 года № 153)
5.	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров	Частично соблюдается	Генеральный директор представляет отчет о своей работе каждый квартал на очных заседаниях Совета директоров. Ежемесячной отчетности исполнительных органов документами Общества не предусмотрено.
6	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).

17.	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	Требование о соблюдении конфиденциальной информации имеется в трудовом договоре с Генеральным директором Общества.
Корпоративный секретарь			
1.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Соблюдается	В Обществе назначен Секретарь Общества
2.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества, обязанностей секретаря общества	Соблюдается	Указанный порядок и обязанности установлены пунктами 25.4., 25.5. устава Общества, разделом 5 Положения о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено Общим собранием акционеров, протокол от 29 июня 2012 года)
Существенные корпоративные действия			
1.	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие ему обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Соблюдается	
Раскрытие информации			
1.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27.

2.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	Соблюдается	Перечень информации, документов и материалов содержится в Положении об общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров Общества; протокол от 18 сентября 2008 года).
3.	Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества	Соблюдается	Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО).
4.	Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации	Соблюдается	Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества.
5.	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
6.	Эмитент должен раскрывать информацию о размере вознаграждений, получаемых членами Совета директоров, членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организацией и управляющим	Соблюдается	Указанная информация раскрывается в рамках ежеквартального, годового отчетов Общества и Проспекта ценных бумаг.
7.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	Адрес в Интернете: www.opin.ru ; http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664
8.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным	Соблюдается частично	Соблюдается в части исполнения требований законодательства о сделках с заинтересованностью и нормативно-правовых актов федерального органа

	лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние		исполнительной власти по рынку ценных бумаг
9.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	Соблюдается в рамках требования правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; требование содержится в Положении об информационной политике
10.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	Соблюдается	Соответствующие положения содержатся в Положении об информационной политике
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			
1.	Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	Советом директоров Общества утверждены Положение о контрольно-ревизионной службе и Процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27)
2.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	В структуре Общества имеется Контрольно-ревизионная служба
3.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров	Соблюдается	В соответствии с Положением о контрольно-ревизионной службе

4.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
5.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
6.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - Совету директоров акционерного общества	Соблюдается	Обязанность установлена Положением о контрольно-ревизионной службе
7.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	Соблюдается	Советом директоров утверждены процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27)
8.	Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	В соответствии с Положением о Комитете по аудиту

Сведения о соблюдении

Открытым акционерным обществом «Открытые инвестиции» норм корпоративного поведения для включения и поддержания акций

Котировальный список ЗАО «ФБ ММВБ» «Б»

№	Требование	Сведения о соблюдении или несоблюдении соответствующего требования	Обоснование соблюдения требования (ссылки на положения документов эмитента) *
---	------------	--	---

1. Общие требования к эмитентам

1.1.	Эмитентом должен быть сформирован совет директоров.	Соблюдается	Дата проведения Общего собрания акционеров: 28.06.2013 Номер протокола: 01-13 Дата протокола: 28.06.2013
------	---	-------------	--

1.2.	В совете директоров эмитента должно быть не менее 1 члена совета директоров, соответствующего требованиям, указанным в п.1.2 Приложения 4 (4.6) к Правилам листинга.	Соблюдается	<p>1) ФИО независимых директоров</p> <table border="1" data-bbox="785 224 1407 766"> <thead> <tr> <th>Фамилия</th> <th>Имя</th> <th>Отчество</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Кошеленко</td> <td>Сергей</td> <td>Адольфович</td> </tr> <tr> <td>Рябокобылко</td> <td>Сергей</td> <td>Юрьевич</td> </tr> <tr> <td>Гриза</td> <td>Наталья</td> <td>Валентиновна</td> </tr> <tr> <td>Подсыпанин</td> <td>Сергей</td> <td>Сергеевич</td> </tr> <tr> <td>Сальникова</td> <td>Екатерина</td> <td>Михайловна</td> </tr> <tr> <td>Сенько</td> <td>Валерий</td> <td>Владимирович</td> </tr> <tr> <td>Сосновский</td> <td>Михаил</td> <td>Александрович</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) Документ с реквизитами, закрепляющий данные требования к директорам и номер пункта/статьи</p> <p>Название документа: Положение о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции»</p> <p>Номер пункта/статьи: п.3.2.</p> <p>Утвержден решением: Общего собрания акционеров</p> <p>Дата решения: 29.06.2012</p> <p>Номер протокола: 01-12</p> <p>Дата протокола: 29.06.2012</p>	Фамилия	Имя	Отчество	Кошеленко	Сергей	Адольфович	Рябокобылко	Сергей	Юрьевич	Гриза	Наталья	Валентиновна	Подсыпанин	Сергей	Сергеевич	Сальникова	Екатерина	Михайловна	Сенько	Валерий	Владимирович	Сосновский	Михаил	Александрович
Фамилия	Имя	Отчество																									
Кошеленко	Сергей	Адольфович																									
Рябокобылко	Сергей	Юрьевич																									
Гриза	Наталья	Валентиновна																									
Подсыпанин	Сергей	Сергеевич																									
Сальникова	Екатерина	Михайловна																									
Сенько	Валерий	Владимирович																									
Сосновский	Михаил	Александрович																									

1.3.	<p>В совете директоров эмитента должен быть сформирован комитет, исключительными функциями которого являются оценка кандидатов в аудиторы акционерного общества, оценка заключения аудитора, оценка эффективности процедур внутреннего контроля эмитента и подготовка предложений по их совершенствованию (комитет по аудиту), возглавляемый членом совета директоров, соответствующим требованиям, указанным в п.1.2 Приложения 4 (4.6) к Правилам листинга.</p> <p>Комитет по аудиту должен состоять только из членов совета директоров, не являющихся единоличным исполнительным органом и (или) членами коллегиального исполнительного органа эмитента.</p> <p>Оценка заключения аудитора эмитента, подготовленная комитетом по аудиту, должна предоставляться в качестве материалов к годовому общему собранию участников эмитента.</p>	Соблюдается	<p>1) Документ/ы (с реквизитами), закрепляющий/ие данные функции комитета и №№ пунктов/статьи</p> <p>Название документа: Положение о Комитете по аудиту</p> <p>Номер пункта/статьи: п.2.1.</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 30.05.2005</p> <p>Номер протокола: 27</p> <p>Дата протокола: 30.05.2005</p> <p>2) ФИО руководителя комитета и членов комитета (с указанием независимых и/или неисполнительных директоров). В случае если на конец отчетного квартала комитет совета директоров не сформирован в результате переизбрания совета директоров эмитента, необходимо указать состав комитета совета директоров, действующий до даты проведения общего собрания акционеров.</p> <table border="1" data-bbox="762 819 1541 1093"> <thead> <tr> <th>Фамилия</th> <th>Имя</th> <th>Отчество</th> <th>Состав</th> <th>Статус</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сенько</td> <td>Валерий</td> <td>Владимирович</td> <td>Председатель</td> <td>Независимый</td> </tr> <tr> <td>Гриза</td> <td>Наталья</td> <td>Валентиновна</td> <td>Член комитета</td> <td>Независимый</td> </tr> <tr> <td>Рябокобылко</td> <td>Сергей</td> <td>Юрьевич</td> <td>Член комитета</td> <td>Независимый</td> </tr> </tbody> </table> <p>3) Информация, подтверждающая, что Комитет сформирован</p> <p>Комитет: Избран</p> <p>Дата заседания совета директоров: 08.07.2013</p> <p>Дата протокола: 08.07.2013</p> <p>Номер протокола: 160</p> <p>4) Документ/ы (с реквизитами), закрепляющий/ие данные положения либо информация о предоставлении оценки заключения аудитора эмитента, подготовленной комитетом по аудиту в качестве материалов к годовому собранию.</p> <p>Оценка Заключения аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2012 год предоставлялась в качестве информации (материалов) к годовому общему собранию акционеров от 28.06.2013 г. в соответствии с решением Совета директоров (протокол от 23.05.2013 г. № 158, вопрос № 5 повестки дня).</p>	Фамилия	Имя	Отчество	Состав	Статус	Сенько	Валерий	Владимирович	Председатель	Независимый	Гриза	Наталья	Валентиновна	Член комитета	Независимый	Рябокобылко	Сергей	Юрьевич	Член комитета	Независимый
Фамилия	Имя	Отчество	Состав	Статус																			
Сенько	Валерий	Владимирович	Председатель	Независимый																			
Гриза	Наталья	Валентиновна	Член комитета	Независимый																			
Рябокобылко	Сергей	Юрьевич	Член комитета	Независимый																			

1.4.	<p>Во внутренних документах эмитента должны быть предусмотрены обязанности членом совета директоров, членом коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе Управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами эмитента, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг эмитента.</p>	Соблюдается	<p>Документы (с реквизитами), закрепляющие данные обязанности по каждому органу управления и №№ пунктов/статей</p> <p>Название документа: Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» п.3.2.</p> <p>Номер пункта/статьи:</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 30.05.2005</p> <p>Номер протокола: 27</p> <p>Дата протокола: 30.05.2005</p>
1.5.	<p>Совет директоров эмитента должен утвердить документ по использованию информации о деятельности эмитента, о ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг эмитента.</p>	Соблюдается	<p>Соответствующий документ/ы (с реквизитами), закрепляющий/ие данные положения либо положения, закрепляющие данную норму в составе иного документа и № пункта/статьи.</p> <p>Название документа: Положение об инсайдерской информации Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции»</p> <p>Номер пункта/статьи: -</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 04.02.2013</p> <p>Номер протокола: 153</p> <p>Дата протокола: 04.02.2013</p>

1.6.	Совет директоров эмитента должен утвердить документ, определяющий процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, контроль за соблюдением которых осуществляет отдельное структурное подразделение эмитента, сообщающее о выявленных нарушениях комитету по аудиту.	Соблюдается	<p>1) Название такого подразделения</p> <p>Контрольно–ревизионная служба</p> <p>2) Документ с реквизитами, подтверждающий создание такого подразделения (например, приказ либо протокол)</p> <p>Контрольно–ревизионная служба создана на основании Приказа № 01-03/10 от 20.06.2005 и действует на основании Положения О Контрольно-ревизионной службе (утв. Решением Совета директоров, Протокол № 27 от 30.05.2005 г.)</p> <p>3) Документ с реквизитами, определяющий данные процедуры и номер пункта/статьи, орган, утвердивший требуемый документ</p> <p>Название документа: Процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» п. 4.1.</p> <p>Номер пункта/статьи: 4.1.</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 30.05.2005</p> <p>Номер протокола: 27</p> <p>Дата протокола: 30.05.2005</p>
1.7.	В уставе эмитента должно быть предусмотрено, что сообщение о проведении годового общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством Российской Федерации не предусмотрен больший срок.	Соблюдается	<p>1) Пункт/статья Устава.</p> <p>п.20.1.</p> <p>2) Информация, подтверждающая, фактическое соблюдение данного срока (дату проведения последнего ГОСА и дату раскрытия информации/уведомления акционеров о его проведении)</p> <p>дата проведения годового общего собрания акционеров – 28.06.2013 г., дата публикации сообщения о проведении годового общего собрания акционеров в газете «Независимая газета» – 24.05.2013 г.</p>

Информация для акционеров

Годовое собрание

Годовое Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» назначается Советом директоров Общества и планируется к проведению в июне 2014 года.

Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор».

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора

Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор» (ЗАО «Компьютершер Регистратор»)

Место нахождения регистратора:

121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д.8

тел.: (495) 926-81-60

факс: (495) 926-81-78

электронная почта: info@nrcreg.ru

Номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию:

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года.

Номер: 10-000-1-00252

Бланк: серия 03-000397

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

ЗАО "Компьютершер Регистратор" (до августа 2010г. - *Национальная регистрационная компания*) - один из крупнейших регистраторов РФ, является частью международной Группы компаний Computershare.

ЗАО «Компьютершер Регистратор» обслуживает более 800 клиентов (свыше 1,3 млн лицевых счетов), которые представлены как крупными корпорациями, так и небольшими акционерными обществами. Среди клиентов ЗАО «Компьютершер Регистратор» такие компании как: ОАО «АЭРОФЛОТ - российские авиалинии», ОАО «Полюс Золото», ОАО «ГМК «Норильский никель», ОАО АКБ «РОСБАНК», ОАО «НОВАТЭК», ОАО «Мегафон», ЗАО «ДОМСТРОЙ».

На данный момент ЗАО "Компьютершер Регистратор" обладает самым высоким среди российских регистраторов показателем собственного капитала, а также лидирует по сумме собственного капитала и страхового покрытия (данные рейтинга регистраторов ИНФИ ПАРТАД, 2009 год).

Более 10 лет ЗАО "Компьютершер Регистратор" является членом ПАРТАД (Профессиональная Ассоциация Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев), активно участвует в работе Комитетов ПАРТАД, представлена в Совете Директоров.

Сведения о Депозитарии (выпуск Глобальных депозитарных расписок):

Полное и сокращенное фирменные наименования:

The Bank of New York Mellon (Бэнк оф Нью-Йорк Меллон), BNY Mellon, (Би Эн Уай Меллон)

Место нахождения:

One Wall street, New York, New York 10286, USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 1 Уолл стрит, 10286).

Тел.: 212 815 5948

Факс: 212 571 3050

Контакты

По вопросам, касающимся владения акциями, перерегистрации права собственности на акции, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «ОПИН» – ЗАО «Компьютершер Регистратор».

Место нахождения регистратора:
121108, г. Москва, ул.Ивана Франко, д.8
тел.: (495) 926-81-60
факс: (495) 926-81-78
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

Корпоративное управление Юридического департамента ОАО «ОПИН»:

Начальник управления - Корпоративный секретарь

Литвинова Антонина Андреевна

тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)
электронная почта: Litvinovaaa@opin.ru

Адрес для направления корреспонденции: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д.13,стр.1 ОАО «ОПИН»