



**Предварительно утвержден**  
Советом директоров ПАО «ОПИН» 24 мая 2016 г.  
(Протокол № 203 от 25 мая 2016 г.)

**Утвержден**  
годовым общим собранием акционеров ПАО «ОПИН»  
(Протокол Общего собрания акционеров № 01-16 от 30.06.2016 г.)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Публичного акционерного общества**  
**«Открытые инвестиции»**  
**за 2015 год**

Генеральный директор ПАО «ОПИН»

А.С. Крылов

«13» мая 2016 г.

г. Москва

2016

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>О КОМПАНИИ</b> .....	4
Обращение Председателя Совета директоров.....	4
Миссия.....	5
Стратегия развития и приоритетные направления деятельности Общества .....	5
Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности .....	9
Обзор рынка недвижимости и Положение Компании в отрасли.....	11
Риски и управление рисками .....	23
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b> .....	27
Обращение Генерального директора .....	27
Результаты продаж по основным проектам .....	28
Портфолио проектов.....	31
Земельный банк.....	41
Перспективы развития Компании.....	46
Кредитный портфель.....	47
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b> .....	48
Результаты от операционной деятельности и финансовые показатели.....	48
Выручка.....	49
Себестоимость реализации.....	50
Валовая прибыль и валовая маржа.....	51
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы.....	52
Убыток/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.....	52
Финансовые доходы и расходы.....	53
Налог на прибыль, EBITDA, чистый убыток/прибыль.....	53
Стоимость чистых активов.....	54
Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные.....	55
<b>КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ</b> .....	56
Принципы и система корпоративного управления.....	56
Состав Совета директоров.....	58
Деятельность Совета директоров.....	63
Комитет Совета директоров по аудиту.....	67
Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа.....	67
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.....	68
Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента.....	69
Основные результаты оценки работы Совета директоров Общества.....	70

Информационная политика.....	70
Внутренний контроль.....	71
Дивиденды.....	72
Деятельность на рынке капитала и структура акционерного капитала.....	72

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Консолидированная финансовая отчетность за 2015 год

Потребление энергоресурсов

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

Информация для акционеров

*«В настоящем Годовом отчете термины ПАО «ОПИН», «ОПИН», «Компания», «Общество», «Группа», «Группа ОПИН», «Девелоперская группа ОПИН» относятся к Публичному акционерному обществу «Открытые инвестиции», а также к его дочерним обществам, результаты которых консолидируются ПАО «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».*

# О КОМПАНИИ

## Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В 2015 году российский рынок недвижимости пережил непростые времена: наблюдалось определенное сокращение спроса, обусловленное рядом факторов, включая внешний макроэкономический фон. В настоящее время ситуация на рынке новостроек стабилизируется: строительные компании разработали эффективные меры поддержания спроса, власти ведут активную работу по сокращению административных барьеров для застройщиков и предпринимают действия по субсидированию покупателей, налаживается диалог между регуляторами и бизнесом.

В течение 2015 года Группа ОПИН завершила важный цикл строительства своих многоквартирных проектов и предложила рынку новый объем квартир в соответствии с текущими показателями спроса. Проекты Компании отличаются высокой конкурентоспособностью благодаря успешной концепции и продуманному ценообразованию. Стабильный интерес к проектам Группы ОПИН позволяет обеспечить непрерывный финансовый поток от операционной деятельности и способствует росту стоимости Компании. Также необходимо отметить, что ОПИН выполняет все обязательства перед дольщиками и остается стабильным девелопером с надежной репутацией.

Группа ОПИН и в дальнейшем планирует фокусироваться на наиболее перспективных сегментах рынка недвижимости: новостройках Новой Москвы и ближайшего Подмосковья, которые пользуются стабильным спросом, а также точечных, эксклюзивных проектах на территории старой Москвы. К числу последних, безусловно, относится проект на Симоновской набережной, который соответствует ключевым направлениям градостроительной политики столицы: освоение промзон, благоустройство набережных и развитие спортивных кластеров вблизи жилой застройки.

Группа ОНЭКСИМ считает, что деятельность Компании соответствует главным тенденциям развития российского рынка недвижимости. Мы высоко ценим способность компании ОПИН реализовывать рентабельные проекты и предлагать клиентам жилье высокого качества. Верим, что и в дальнейшем проекты Компании будут знаковыми для рынка недвижимости Москвы и Подмосковья.

Разумов Дмитрий Валерьевич,

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

13 мая 2016 года

## 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 жильё 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.

## Стратегия развития и приоритетные направления деятельности Общества

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 ПАО «ОПИН» являются:

### *Реализация высококачественных объектов недвижимости под брендом «ОПИН»*

За тринадцать 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 загородной 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. Текущие проекты под управлением Компании – ЖК VESNA, ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Павловский Квартал» 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, 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 инвестиционного 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.

### *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 инвестиционного 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 и партнерского направления развития*

Ключевой задачей «ОПИН» в долгосрочной перспективе является создание на базе Компании платформы для консолидации активов в сфере недвижимости в России. В текущем же периоде, Компания ведет активную деятельность по поиску партнеров для реализации индивидуальных девелоперских проектов на условиях со-инвестирования.

Компания ориентирована на предложение услуг полного цикла сопровождения девелоперских проектов непрофильным игрокам рынка, включая частных землевладельцев и нерезидентов, а также на завершение работ по сторонним проблемным проектам.

### *Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности*

В настоящее время ОПИН владеет примерно 28 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 2015 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.

## Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности

Для Компании 2015 год был динамичным и насыщенным с точки зрения работы над текущими и перспективными проектами. В целом, Совет директоров оценивает результаты работы Компании в 2015 году как удовлетворительные, а реализацию выбранной стратегии на период с 2011 по 2015 гг. успешной, что подтверждается стабильным интересом к проектам Группы ОПИН со стороны клиентов и общественности.

В 2015 году было заключено 1099 договоров, связанных с реализацией объектов недвижимости по всем проектам, на общую сумму более семи миллиардов рублей.

Значительная доля (86 %) законтракованной выручки в 2015 году пришлась на проекты, связанные с реализацией объектов многоэтажного строительства, что объясняется завершением продаж в загородных проектах Компании, а также тем, что ПАО «ОПИН» в течение отчетного периода в соответствии с утвержденной в 2011 году Советом директоров стратегией развития Общества стремилось сфокусировать свою деятельность на развитии проектов многоквартирного жилья.

Жилой комплекс «Парк Рублево» неоднократно получал наивысшие оценки и становился победителем самых значимых премий рынка недвижимости, что подтверждает эксклюзивность и успешность формата проекта.



В 2015 году на территории «Парка Рублево» проходил экологический аудит и проект был назван самым экологичным жилым комплексом в черте города, ЖК получил наивысшую оценку в рейтинге жилых проектов Красногорского района по мнению авторитетного портала о недвижимости Novostroy.ru.



Девелоперская компания ОПИН вошла в число крупнейших застройщиков Подмосковья, взявших на себя повышенные обязательства по строительству социальных объектов. Учитывая острую нехватку детских садов и школ в Подмосковье, при высоких темпах строительства новых микрорайонов, ОПИН в своих проектах реализует социальную инфраструктуру в полном объеме и даже выше принятых норм. В «активе» ОПИН есть как успешно реализованные, так и строящиеся проекты, нацеленные на обучение и развитие.



В 2015 году девелопер построил и ввел в эксплуатацию, фактически сразу после сдачи первой очереди строительства, детский сад на территории ЖК VESNA на 120 мест и начал реализацию проекта строительства муниципальной школы на 850 учащихся. Кроме того, проектом предусмотрено еще одно дошкольное учреждение.

Дочернее общество ПАО «ОПИН» - ООО «ИР Девелопмент» - стало членом Ассоциации застройщиков Московской области - крупнейшего объединения участников строительной отрасли Подмосковья, что еще раз подтверждает надежность и авторитет Группы ОПИН на рынке новостроек.

Профессиональные игроки рынка недвижимости объединились в региональную ассоциацию, чтобы выстраивать конструктивный диалог между бизнесом и властью, сделать рынок новостроек более прозрачным и понятным для покупателей, разрабатывать эффективные инструменты и дополнительные ресурсы для взаимодействия между участниками. Более того, объединение позволит повысить уровень работы компаний – членов Ассоциации.

Сегодня общая площадь многоквартирных проектов девелоперской компании ОПИН в Подмосковье составляет более 500 тыс. кв.м.

Совет директоров ПАО «ОПИН» рассматривает возможность начала реализации Обществом в ближайшей перспективе новых проектов по строительству объектов жилой недвижимости на территории г. Москвы, ведется планомерная работа в этом направлении.

## Обзор рынка недвижимости и Положение Компании в отрасли

*Обзор рынка, представленный ниже, подготовлен Аналитическим центром ПАО «ОПИН», однако частично включает в себя данные, статистическую информацию и исследования, предоставленные третьими сторонами (Минэкономразвития, Росстат, Росреестр, АИЖК, Cushman&Wakefield, Vesco Consulting). 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.*

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В 2015 г. произошло резкое сокращение потребительского спроса. При этом большая часть населения в 2015 году придерживалось сберегательной модели поведения. Особенно данная тактика сегодня присуща низкодоходным и частично средне доходным слоям населения.

Как результат, с начала 2015 года наблюдается снижение динамики оборота в сфере розничной торговли и услуг. Снижение динамики оборота розничной торговли за 2015 год на 10% прежде всего обусловлено коррективами в изменении потребительской модели домашних хозяйств от потребления к сбережению.

В январе-декабре 2015 г. при увеличении объема денежных доходов (номинальных) населения на 10,2% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года, средства на покупку товаров и оплату услуг выросли на 5,0%, тогда как сбережения – в 1,5 раза. В структуре использования денежных доходов населения доля потребительских расходов снизилась, и составила 71,2% всех денежных доходов населения, из них расходы на покупку товаров – 54,5%, тогда как в январе-декабре 2014 г. она составляла соответственно 75,3% и 57,4 процента. В то же время доля сбережений выросла с 6,9% до 14,1% (без учета наличных денег у населения и покупки валюты).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в декабре прошедшего года снизился по сравнению с декабрем 2014 года на 1,5%, а с начала года – на 7,0 процентов. При этом, начиная с июня текущего года, уже седьмой месяц продолжается снижение ввода жилых домов, которое в отчетном месяце ускорилось: в декабре снижение составило 13,2%, в ноябре было 2,0%, в октябре – 12,6% (к объемам соответствующего периода предыдущего года). Несмотря на высокие темпы роста в начале года, по итогам 2015 г. не удалось сохранить положительный прирост ввода жилья (введено 83,8 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 0,5% меньше построенного годом ранее). На спрос на недвижимость оказывает влияние как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. Несмотря на снижение ставки в отчетном периоде до уровня более чем годичной давности благодаря программе государственной поддержки ипотечного кредитования (до уровня 1 сентября 2014 г.) – 12,3% годовых (максимальная ставка наблюдалась в марте-апреле 2015 года – 14,73% годовых), номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов сократился на 36,7% (с 1 576,7 млрд. руб. до 997,9 млрд. руб. за 11 месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 34,2 процента.

В 2015 году потребительская инфляция по итогам года составила 12,9 процента. Инфляция второй год подряд находится на двухзначном уровне после того как в 2011 – 2013 годах удалось ее понизить до 6–6,6 процента.

В среднем за 2015 год к предыдущему году инфляция составила 15,5% после 7,8% в 2014 году. Основной вклад в ускорение инфляции внесла девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года.

По оценке Минэкономразвития России, вклад девальвации в инфляцию составил в среднем за год около 8 п. пунктов.

Ключевые показатели российской экономики

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2014 год	2015 год
ВВП <sup>1)</sup>	100,7	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	111,4	112,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,7	96,6
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	102,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5	103,0
Инвестиции в основной капитал	98,5	91,6 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,7	93,0
Ввод в действие жилых домов	118,2	99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	99,3	96,0 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата	101,2	90,5 <sup>5) 7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32495	33 925 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,2	5,6 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли	102,7	90,0
Объем платных услуг населению	101,3 <sup>8)</sup>	97,9 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	497,8	339,6 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	308,0	194,0 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	97,6	51,2

Источник: Росстат, Минэкономразвития

<sup>1)</sup> 2014 год – третья оценка Росстата, 2015 год – первая оценка Росстата.

<sup>2)</sup> Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата, уточненные данные.

<sup>6)</sup> Предварительные данные за 2015 год.

<sup>7)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>8)</sup> По данным оперативной отчетности.

<sup>9)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

Несмотря на спад в экономике, российский рынок коммерческой недвижимости продолжает обладать большим потенциалом. Суммарный объём инвестиций в этом сегменте в 2015 г. составил 2,8 млрд долл. США. Это ощутимо меньше значения 2014 года (4,3 млрд долл. США) и значительно меньше среднего объёма инвестиций за прошедшую пятилетку (6,3 млрд долл. США).

Рынок жилой недвижимости за отчетный период продемонстрировал свою привлекательность в качестве объекта защиты вложений от обесценивания. На фоне инфляции недвижимость проявляет стабильность, и при этом покупатели ожидают быстрого роста цен при начале восстановления экономики. Поэтому, несмотря на негативный макроэкономический фон, переход к сберегательной модели потребительского поведения, квартиры продолжали пользоваться уверенным спросом. В немалой степени этому способствовала государственная программа поддержки ипотечного кредитования, позволившая понизить уровень ипотечных ставок с 15-18% (в январе-феврале) годовых до 12% и менее (начиная с марта), а также различные акции застройщиков, направленные на снижение ставки ипотечного кредитования или уменьшение первоначального взноса. При этом активность покупателей проявлялась в большей степени в массовых сегментах – проектах новостроек эконом- и комфорт-класса в Москве и Московской области. Дорогие классы подмосковных новостроек (бизнес и премиум) также пользовались стабильным спросом в течение 2015 года.

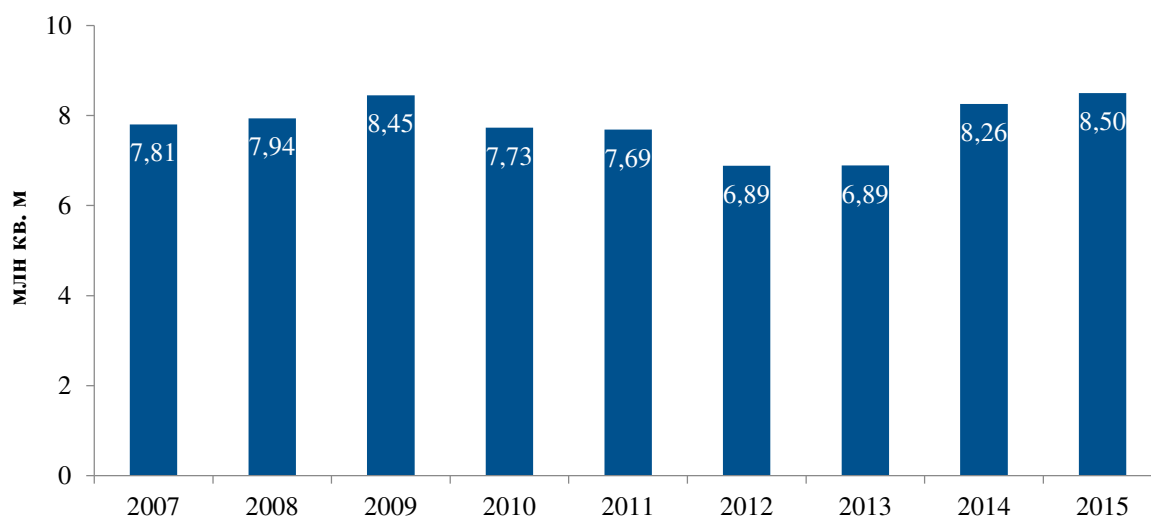
На рынке загородной недвижимости устойчивый спрос приходился на объекты стоимостью до 30 млн руб., тогда как объекты более высокой стоимости продавались с трудом, несмотря на переход ценообразования в рублях. Не дожидаясь восстановления сегмента премиальной загородной

недвижимости, девелоперы делают ставку на доступное жилье и быструю окупаемость инвестиций. Проекты становятся все более адаптированными к нуждам людей, растет насыщенность инфраструктурными объектами.

## Рынок многоквартирного жилья в Московской области<sup>1</sup>

### Предложение

#### *Динамика ввода жилья*



Наиболее активными девелоперами/застройщиками на Подмосковном рынке недвижимости за прошедший год были ГК «Самолет Девелопмент» - 3 новых проекта в 2015 году, ГК «ПИК», ЗАО «Стройпромавтоматика» - по 2 новых проекта.

Структура предложения в зависимости от удаления от МКАД в течение года не поменялась. В пределах 30 км от МКАД сосредоточен 81% корпусов всех новостроек. В результате относительно небольшой удаленности от МКАД и доступной стоимости квадратного метра данные территории обладают высокой ликвидностью и пользуются повышенным покупательским спросом, побуждая девелоперов застраивать все новые земли жилыми комплексами и микрорайонами. На удалении от 30 до 60 км от города расположено примерно 15% объектов, на расстоянии более чем 60 км от МКАД продается лишь 4% экспонирующихся корпусов.

В 2015 году в области наиболее популярным, как среди покупателей, так и среди девелоперов/застройщиков, являлись Новорижское (15% от общего количества корпусов) и Ленинградское (14%) направления. Далее следуют Ярославское (13%), Горьковское (12%), Варшавское (9%). По остальным направлениям представлено по 8% общего количества корпусов, за исключением Минского (5%) и Рублево-Успенского (3%). Традиционно (после присоединения новой территории к Москве) на юго-западе области корпусов в продаже меньше всего – 2% всех экспонируемых объектов.

Города-лидеры по количеству корпусов на первичном рынке – Балашиха (включая присоединенный Железнодорожный) и Химки – здесь расположено 7% и 6% всех продаваемых домов области соответственно. В городах Красногорск, Звенигород и Люберцы - по 3% от всего объема предложения.

Практически половина всех предлагаемых на продажу квартир – однокомнатное жилье – 47% от всего объема предложения, доля двухкомнатных квартир сохранилась на уровне 36%, на «трешки» приходится 13% рынка, доли студий – 3% и многокомнатных квартир – 1%. В течение года

<sup>1</sup> Рассматривается только первичный рынок

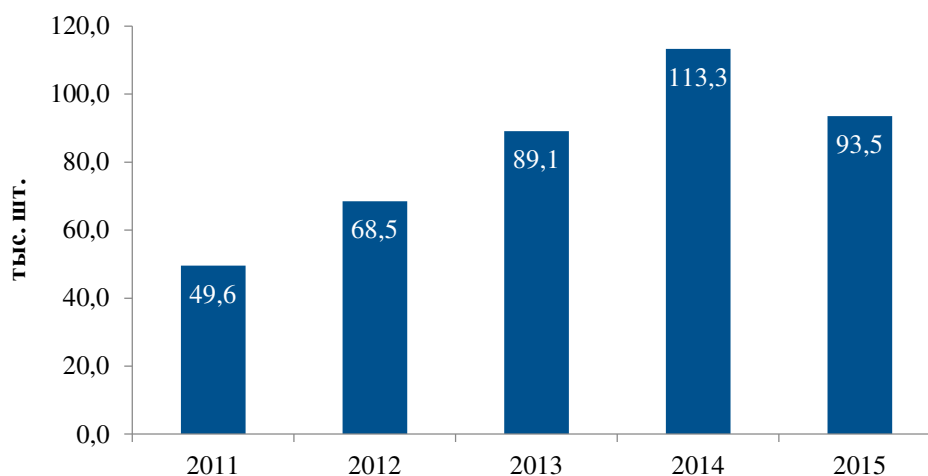
структура предложения по комнатности существенно не изменялась, колебания составляли не более 1 п.п.

Порядка 79% (+7 п.п. к 2014 году) экспонируемых на рынке квадратных метров жилья можно отнести к классу «комфорт», 18% площадей в продаже сосредоточено в эконом-сегменте (- 5 п.п.). На долю бизнес- и премиум-класса приходится только 1% (-2 п.п.) и 2% (0 п.п.) квартир соответственно.

### Спрос

В 2015 году по данным Управления Росреестра по Московской области зарегистрировано 93 528 договоров участия в долевом строительстве, что на 17% ниже аналогичного показателя за 2014 год.

*Динамика зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве*



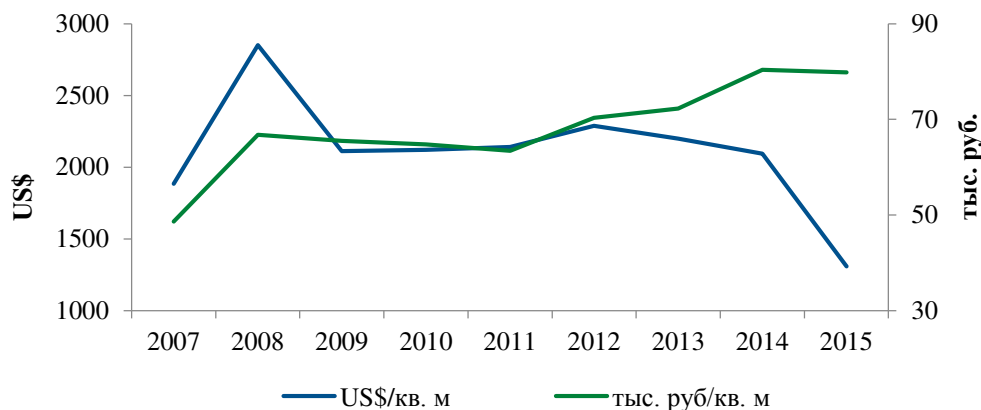
Количество записей об ипотеке в 2015 году также уступает значению предыдущего года – 201 917 записей (-19% к 2014 году).

Начало 2015 года охарактеризовалось высокой процентной ставкой по ипотеке, в результате чего практически до марта количество сделок на рынке новостроек Московской области резко сократилось (примерно на 50% по сравнению с аналогичными периодами прошлого года). Однако с началом действия программы государственной поддержки ипотечного кредитования в марте 2015, спрос значительно вырос, ведь ипотечные сделки составляют в структуре сделок на первичном рынке до 50-70%.

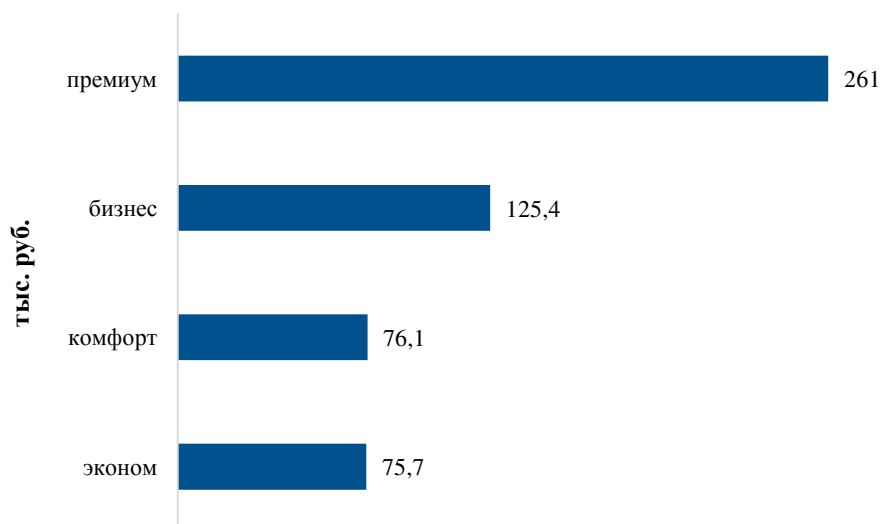
Безусловно, на фоне стагнации рынка, большая часть приобретений на рынке новостроек Московской области стала носить не инвестиционный характер, а характер покупки для собственного проживания либо для проживания своих близких. И поэтому доля покупок студий и однокомнатных квартир в 2015 году снизилась на 12 п.п. и составила 53%, в то время как доля приобретений двухкомнатных квартиры составила 38% (+ 11 п.п.), а квартир с тремя и более комнатами – 9% (+ 1 п.п.).

## Цены

В течение 2015 года цены на рынке новостроек Московской области демонстрировали наибольшую стабильность среди всех сегментов рынка новостроек Московского региона (снижение средней цены МО составило 1% на фоне снижения на 9% в новостройках Новой Москвы и на 14% - в новостройках Москвы в «старых» границах). Таким образом, цена осталась практически на уровне начала года и по итогам года составила 79,8 тыс. руб./кв.м. Уровень долларовых цен из-за продолжения ослабления курса рубля снизился на 37% (по средневзвешенному курсу за весь год) и составил \$ 1309 за кв.м.



За прошедший год эконом-класс прибавил в рублях 2%, бизнес-класс – 8%, а новостройки премиум-класса подорожали на 12%. И только самый массовый сегмент новостроек в Подмосковье – комфорт-класс – скорректировался в цене на 2%, что в первую очередь обусловлено выходом большинства новых проектов именно в этом классе.



Средний бюджет покупки в конце 2015 года практически не поменялся по сравнению с 2014 годом, и составлял 3,5 млн. руб., а основной объем платежеспособного спроса находился в диапазоне 70-75 тыс. руб./кв.м.

В топ-5 по уровню цен на рынке новостроек области в конце 2015 года вошли следующие населенные пункты: Одинцово и Одинцовский район – 111 600 руб./кв.м, г.о. Химки – 105 700 руб./кв.м, Реутов – 98 300 руб./кв.м, Котельники – 96 900 руб./кв.м., г. Красногорск и Красногорский район – 94 100 руб./кв.м



### Положение ПАО «ОПИН» в сегменте многоквартирного жилья Московской области

ПАО «ОПИН» ведет свою деятельность на рынке первичного многоквартирного жилья Московской области с 2012 года, когда стартовал проект комплексной застройки ЖК Vesna (г. Апрелевка, Наро-Фоминский район). Благодаря этому проекту, доля ПАО «ОПИН» в юго-западном направлении области (включая Новую Москву) выросла за последние три года с 6% до 10-12% в денежном выражении общей емкости рынка новостроек-лидеров продаж и занимает 4-5 место по продажам в натуральном выражении (количеству проданных квартир).

Проект ЖК «Павловский квартал», учитывая насыщенное конкурентное окружение и выходящие новые проекты, занимает 8 место по объему продаж среди ближайших конкурентов-лидеров продаж. Доля на локальном рынке уменьшилась за три года с 7 до 3% в денежном выражении.

ЖК «Парк Рублево» является в настоящее время наиболее продаваемым проектом премиум-сегмента новостроек Московской области, что позволило ПАО «ОПИН» за три года увеличить долю в этом сегменте с 8-10% до 35-40%.

### Основные конкуренты ПАО «ОПИН» на рынке многоквартирного жилья Московской области

Конкуренция на российском рынке девелопмента недвижимости и услуг по управлению недвижимостью носит локальный характер. Рынок Москвы и Московской области крайне фрагментирован. Получить точную информацию очень сложно в силу того, что большинство участников российского рынка недвижимости являются частными, закрытыми компаниями, которые раскрывают информацию о своем бизнесе и результатах деятельности очень редко. В качестве основных конкурентов на рынке недвижимости Московского региона Компания выделяет для себя следующих участников рынка:

- Публичные компании: ГК ПИК, ПАО «Группа ЛСР», AFI Development, RGI International Ltd., ПАО «Галс Девелопмент», ГК «Эталон» (ЛенСпецСМУ).
- Иные крупные девелоперские структуры, такие как: АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», УК «Абсолют Менеджмент», ЗАО «Дон-Строй Инвест», RDI Group, ГК «МИЦ», ООО ПСФ «КРОСТ», ФСК «Лидер», НОНКА, ГК «Мортон», MR Group, ГК «Самолет Девелопмент», ГК «ГРАС», ГК «Кортрос», «Сити-21 век», Urban group, ГК «Пионер», «Лидер Групп», Tekta group, «Химки Групп» и др.
- Локальные конкуренты по многоквартирным проектам: ООО «Инвесттраст», ПСО «Универстрой», ГК «Небоскреб», ГК «Остов», «Заречье девелопмент» (структура Millhouse Capital), ЗАО «РУССТРОЙИНВЕСТ» и другие.

В зависимости от географии и сегмента девелоперской активности Компании на рынке могут быть выявлены и локальные конкуренты, хотя в последние годы география девелоперской деятельности является все менее значимым фактором конкуренции.

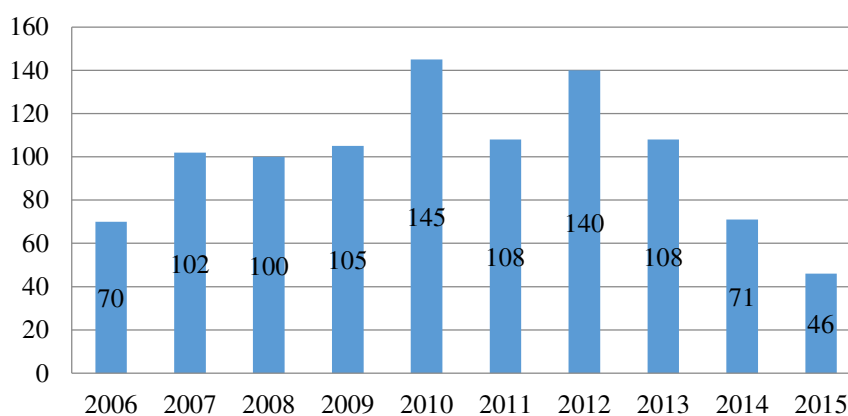
## Рынок загородного жилья в Московской области<sup>2</sup>

### Предложение

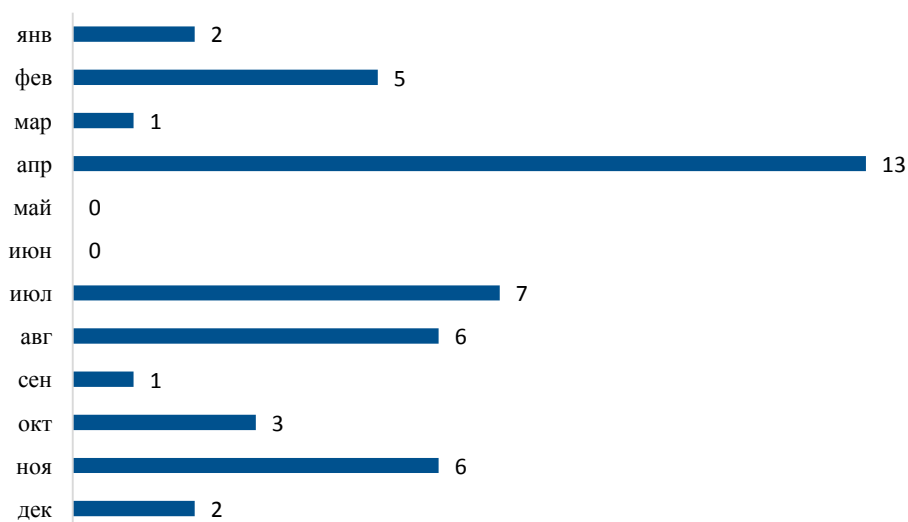
В 2015 году загородный рынок Подмосковья пополнился 46 проектами всех классов и форматов (включая новые очереди существующих проектов), что на 35% ниже показателей 2014 года. В 4 квартале 2015 года загородный рынок Подмосковья пополнился 11 проектами (исключительно класса «эконом» и включая новые очереди существующих проектов), что на 42% ниже показателей того же периода 2014 года, и также на 21% ниже показателей 3 квартала 2015. Активность девелоперов на загородном рынке по-прежнему остается достаточно низкой по сравнению с докризисным периодом, хотя количество вышедших новых проектов от месяца к месяцу может сильно отличаться.

На начало января 2016 года в Подмосковье (включая территорию Новой Москвы) насчитывается 642 коттеджных и дачных поселка всех категорий на стадии первичных продаж.

### *Динамика выхода новых проектов за прошлые годы*



### *Динамика выхода новых поселков в 2015 году*

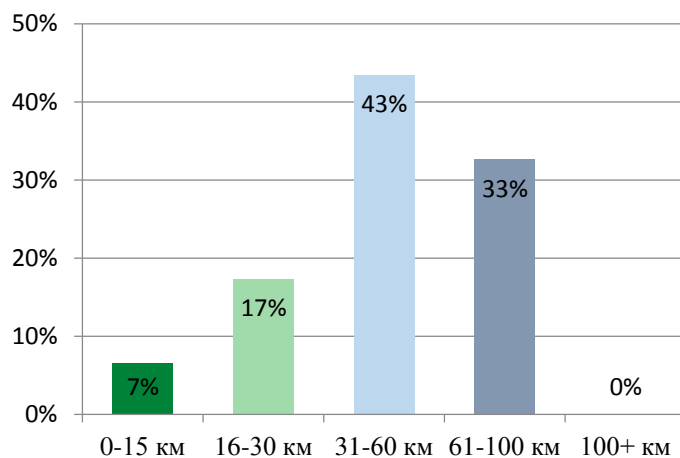


Примечательно, что в два пиковых месяца подряд сезонной активности (май-июнь) на рынке загородной недвижимости не выходило ни одного нового проекта.

<sup>2</sup> Организованные поселки на первичном рынке

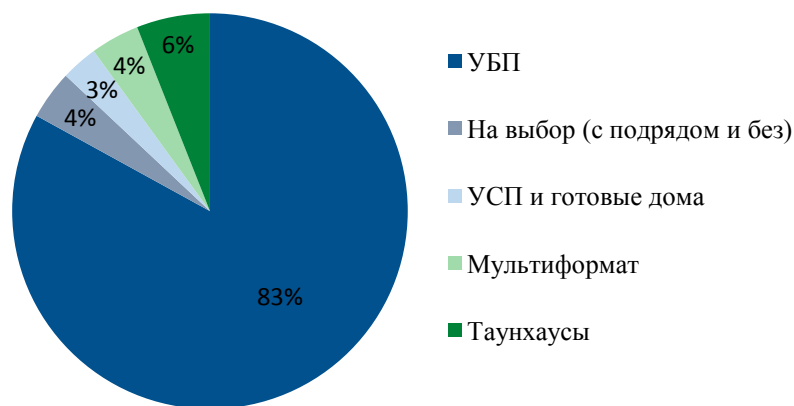
Наиболее активными девелоперами загородной недвижимости в 2015 году являются такие компании как «Родные земли», «Земельное Управления», «Вектор Инвестментс», «Инком Недвижимость», «Красивая Земля», «Своя Земля», «У-дача» и Good Wood Development.

#### Структура предложения новых проектов по удаленности от МКАД



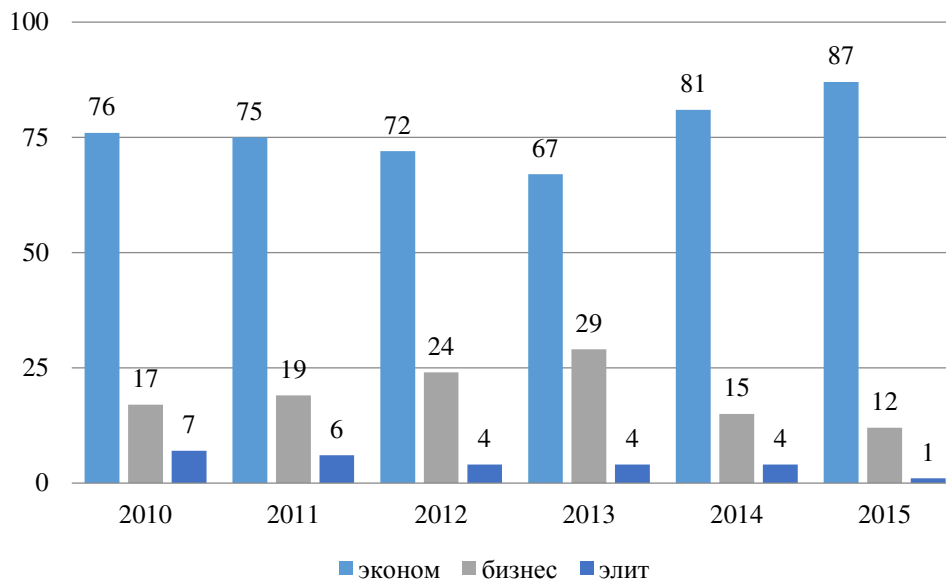
43% новых поселков вышло на расстоянии от 31 до 60 км от МКАД, из них в формате участков без подряда (УБП) подавляющее большинство – 80%, и только 20% - в мультиформате. Вторым показателем является расстояние 61-100 км от МКАД – здесь треть всех новых поселков за 2015 год. По мере удаленности от МКАД количество поселков в формате УБП увеличивается, и на расстоянии более 60 км свыше 93% новых поселков представлено в этом формате. За прошедший год не вышло ни одного поселка, удаленного дальше 100 км от МКАД.

#### Структура предложения по форматам



Формат участков без подряда является лидером и составляет 83% общего количества проектов (в структуре только новых проектов доля этого формата составляет 72%), тогда как остальные форматы занимают крайне низкую долю рынка. Продолжается тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченных обязательным подрядом. Также, сохраняется тенденция гибкого подхода, когда застройщик может позволить построиться собственнику на участке с подрядом своими силами. Стоит отметить, что мультиформатных проектов, то есть представленных двумя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается только 4% от общего числа поселков (в структуре только новых проектов доля этого формата составляет 13%).

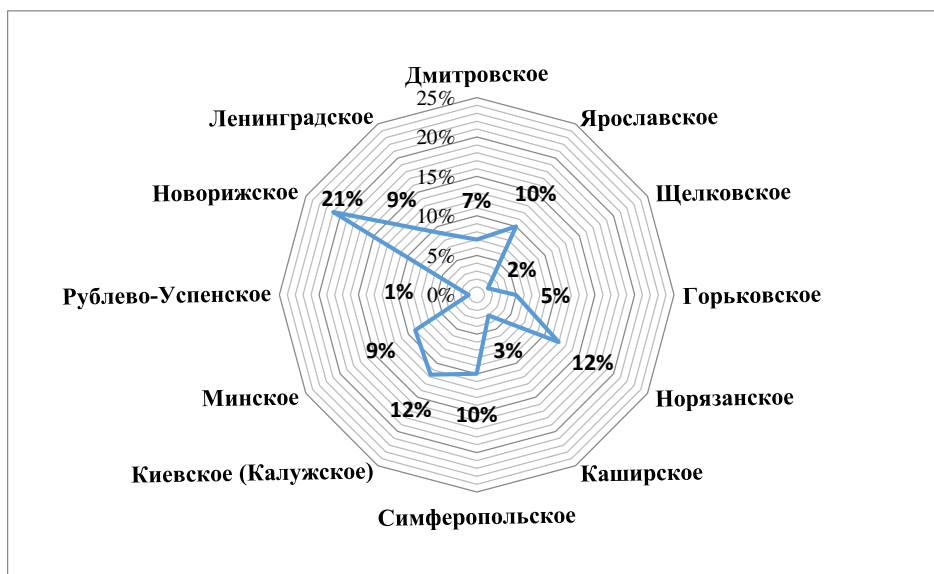
### Структура предложения по классам



В 2014 году в структуре первичного предложения на рынке загородной недвижимости наблюдался рост доли поселков эконом-класса (+6 п.п. к 2014 г.) и незначительное сокращение доли бизнес-класса (-3 п.п.). Это логично, поскольку подавляющее число новых проектов, вышедших в 2015 году, представлено именно в эконом-классе – 93%, и только 7% новых поселков – в бизнес-классе. В классе «элит» за весь год не вышло ни одного проекта.

### Структура предложения по направлениям

Если рассматривать весь первичный рынок, Новорижское шоссе является многолетним лидером, здесь по итогам 2015 года сосредоточено 21% от всех адресов первичного рынка. В число лидеров по количеству поселков на стадии первичных продаж также входят Киевское (вместе с Калужским) и Новорязанское шоссе (по 12%), а замыкают Топ-5 направлений Ярославское и Симферопольское (здесь по 10%).



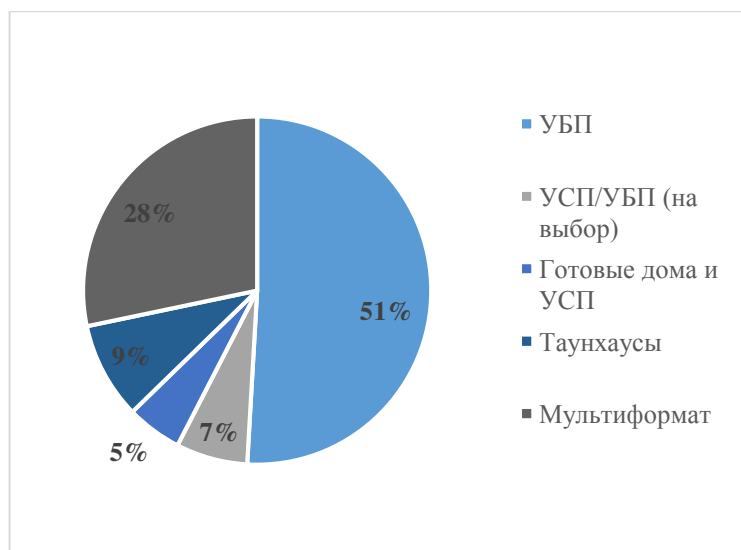
Рублево-Успенское шоссе возглавляет рейтинг наиболее «обжитых» направлений, а первичное предложение здесь продолжает сокращаться, и если в 2013 году доля от всех направлений

составляла порядка 5%, то в 2014 году предложение сократилось до 2%, а в 2015 – составило всего 1%. Это связано с отсутствием новых проектов по направлению.

Дмитровское шоссе имеет большой потенциал к росту и обладает качественными характеристиками (наиболее широко представлен природный фактор с водной составляющей), влияющими на окончательный выбор загородной недвижимости. Сейчас на Дмитровском шоссе сосредоточено около 7% предложения всего первичного рынка, значительная часть которых находится в поселках, расположенных вдоль береговой линии водных объектов естественного происхождения (в том числе, каскада водохранилищ).

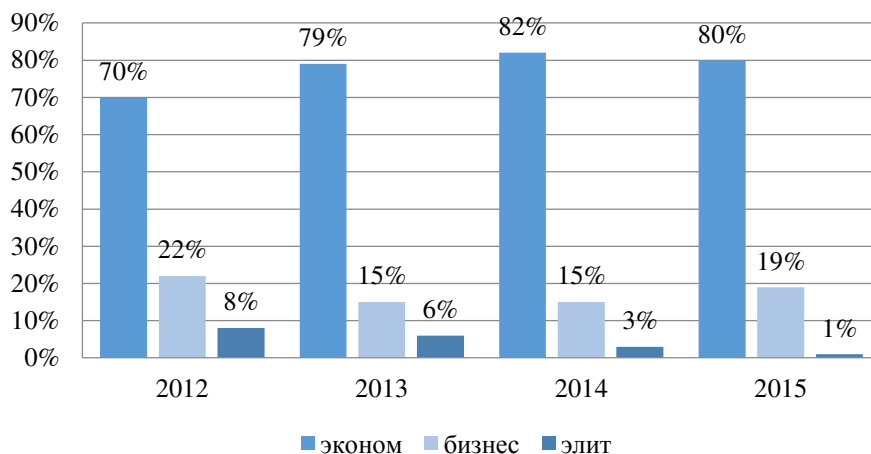
## Спрос

### *Структура спроса по форматам на концептуальные поселки класса элита и бизнес*



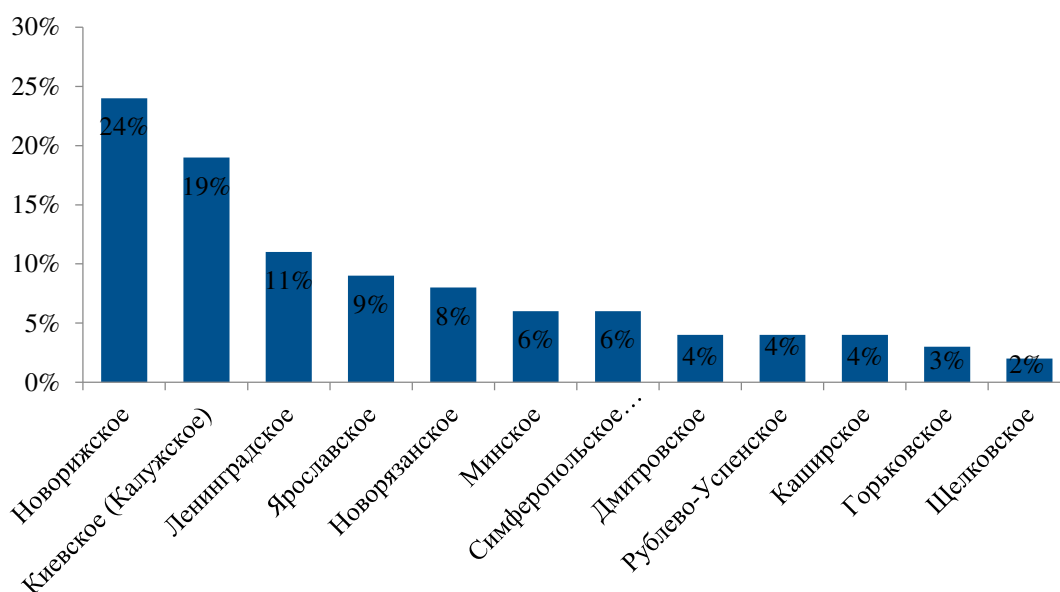
Последние 8 лет основная доля спроса в концептуальных поселках приходится на проекты с участками без подряда (УБП). Стоит отметить, что доля таких проектов за последний год сократилась на 4 п.п. В основном, это произошло за счет перераспределения спроса на мультиформат, доля которого за последний год выросла на 6 %. Рост спроса на мультиформат происходит за счет поиска рыночного баланса, так как спрос в премиальных сегментах, как правило, не сосредоточен на каком-то одном формате. Спрос на готовые дома и участки с подрядом серьезно упал за последний год (с 14% до 6 %). Это связано с тем, что на рынке преобладает предложение с большими площадями, и, как следствие, высокими входными бюджетами, что не может не сказаться на спросе в текущих экономических условиях. Плюс к этому, новых проектов с посткризисным предложением (адаптированные площади домов и участков) практически не выходит.

### Структура спроса по классу



Доля сделок в сегменте «эконом» снизилась на 2 п.п. в общей структуре сделок первичного рынка загородной недвижимости после рекордного спроса в этом сегменте в 2014 году. Напротив, доля сегмента «бизнес» выросла и составила 19% (+4 п.п. к 2014 г.). Отметим, что спрос на элитные объекты продолжает снижаться от года к году, и в 2015 г. достиг исторического минимума в 1%.

### Структура спроса по направлениям



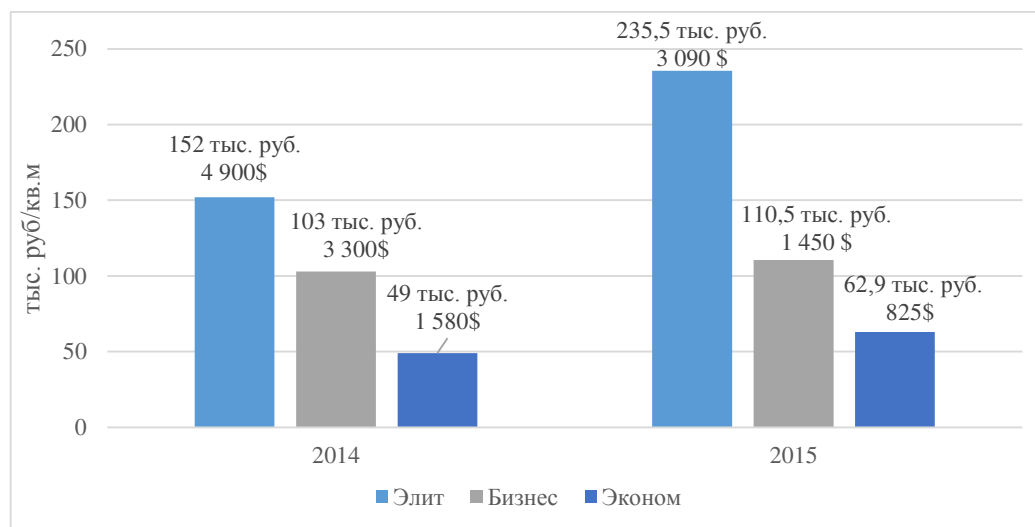
Новорижское шоссе продолжает сохранять лидерство по объектам реализованной загородной недвижимости. Здесь сосредоточено 24% первичного спроса среди поселков всех классов. Далее следует Киевское шоссе (вместе с Калужским) с долей в 19%, а замыкает Топ-3 направлений по загородному спросу Ленинградское шоссе – 11%.

### Цены

В 4 квартале отмечен рост цен квадратного метра на коттеджи во всех классах – «эконом», «бизнес» и «элит». Большинство озвучивают стоимость недвижимости в рублевом эквиваленте при информировании об уровне цен, но долларové прайсы все еще встречаются на рынке. Например, в поселках элитного уровня на «прайсовые» цены предоставляется значительная скидка или

фиксируется курс ниже ЦБ. Многие застройщики именно в классе «элит» оставляют за собой право фиксировать курс на «спросовом» уровне.

#### Структура цен за кв.м домовладения по классам



Средняя стоимость квадратного метра домовладений на конец 2015 года, с учетом стоимости земли и пакета коммуникаций и среднего курса рубля, составила 235 500 руб., 110 500 руб. и 62 900 руб. по классам «элит», «бизнес» и «эконом» соответственно. Рост средних цен в классе «элит» по сравнению с концом 2014 г. составил более 50% и обусловлен исключительно ростом доллара по отношению к рублю. Рост спроса в проектах бизнес-класса сказался на цене предложения - +7,2%. Однако, застройщик в этом сегменте не спешит резко реагировать на изменения, в том числе и «спросового» характера, ввиду сложившейся ситуации в экономике, боясь потерять покупателя. Средняя цена кв. м домовладения в классе «эконом» выросла на 28%. Это связано и с тем, что на рынок загородной недвижимости стали выходить проекты не полностью эконом-класса, а так называемого класса «комфорт» (по ряду причин, его относят также к «эконому»), где среда проекта находится на качественно ином уровне. В этих проектах есть минимум инфраструктуры: детские и спортивные площадки, КПП, магазин и т.д., что, несомненно, влияет на конечную стоимость продукта. Стоит не забывать, что также большое влияние на цену оказывает и курс доллара (в сегменте «элит» - ключевое).

Средние ценовые показатели по участкам без подряда (УБП) на конец 2015 года по основным направлениям:

- Киевское и Калужское шоссе – 468 700 руб./сотка;
- Новорижское шоссе – 433 600 руб./сотка;
- Дмитровское шоссе – 285 800 руб./сотка.

## Положение ПАО «ОПИН» в сегменте загородного жилья Московской области

ПАО «ОПИН» осуществляет свою деятельность в загородном сегменте жилья Московской области уже более десяти лет.

В настоящее время доля ПАО «ОПИН» практически по всем локациям постепенно сокращается в силу завершения реализации проектов, в частности «Мартемьяново», «Павлово» и «Пестово Life». Проект «Пестово» обеспечивает на локальном рынке (т.е. в радиусе 10 км) лидерство ПАО «ОПИН» с долей в объеме рынка в денежном выражении до 65-70%, и фактически является единственным проектом в локации, предлагающим широкий выбор домов. «Пестово» фактически также находится на финальной стадии продаж.

## Основные конкуренты ПАО «ОПИН» на рынке загородного жилья Московской области

Для загородных проектов Эмитента важнейшими конкурентами являются: «ИНКОМ Недвижимость» (Villagio Estate), ФСК «Лидер», НОНКА, «СтройИнвестТопаз», Atlas Development, ООО «Аллтек Девелопмент», ЗАО «Снегири Девелопмент», ИСК Gletcher, Объединение застройщиков «Дмитров-ка», «Каскад Фэмили», «Вектор Инвестментс», ООО «Комстрин», а также ряд компаний, реализующих один проект.

В зависимости от географии и сегмента девелоперской активности Компании на рынке могут быть выявлены и локальные конкуренты, хотя в последние годы география девелоперской деятельности является все менее значимым фактором конкуренции.

## **Риски и управление рисками**

Главной задачей деятельности ПАО «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 ПАО «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
<b>Финансовые риски</b>		
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 2014 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	В кредитных договорах Компании используются фиксированные процентные ставки	Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами.
Операционные риски		
Девелопмент	Риск потери контроля над процессом строительства и риск невостребованности 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> <p>В ходе реализации проектов ведется постоянная PR- активность, осуществляется комплексное рекламное и PR-продвижение проектов, отслеживается эффективность работы по всем каналам коммуникаций.</p> <p>При необходимости и форс-мажорных событиях в экономике оперативно применяется антикризисный план мероприятий, который направлен как на скорейшую оптимизацию внутренних процессов, так и урегулирование внешних событий, информационного поля и работы с аудиторией.</p> <p>На постоянной основе ведется отслеживание и анализ состояния рынка в целом и конкурентной среды реализуемых проектов в частности, при необходимости вносятся корректировки в проект, ценообразование, совершенствуются маркетинговые инструменты привлечения покупателей.</p> <p>Реализацию недвижимости осуществляют профессионалы, имеющие многолетний опыт работы с клиентами. Осуществляется контроль качества обслуживания. Кроме того, ведется активное сотрудничество с ведущими риэлторскими агентствами Москвы и регионов РФ, что позволяет максимально расширить охват целевой аудитории.</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>
<b>Стратегические риски</b>		
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, анализа рынка и прогнозирования его развития.</p> <p>Фокусирование на потребностях покупателей и изменении спроса.</p> <p>Привлечение ведущих 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

## Обращение Генерального директора

*Артеми́й Кры́лов, Генеральный директор ПАО «ОПИН»:*

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В 2015 году ПАО «ОПИН» выполнило основной объем строительства и реализации своих текущих проектов в Подмоскowie: были подготовлены к сдаче новые корпуса в проектах VESNA, «Парк Рублево», проведены плановые работы по благоустройству на территории многоквартирного комплекса «Павловский квартал». Параллельно в жилых комплексах идет строительство новых корпусов. В 2015 году проделана большая работа по проекту реорганизации территории вдоль Симоновской набережной в Москве. Мы успешно прошли публичные слушания, организовали работу с населением Даниловского района. Проект на Симоновской набережной уже был представлен на стендах Правительства Москвы на крупнейших российских и международных выставках.

В 2015 году на рынок недвижимости Московского региона заметное влияние оказывали валютные колебания, нестабильность в экономике страны и, как следствие - сокращение доходов населения. Покупатели были ориентированы на максимально низкие входные бюджеты покупки. Кроме того, первые три месяца года существенно повлияли на итоги всего года за счет фактически полного отсутствия ипотечных сделок до старта программы ипотечного кредитования с господдержкой.

Однако в сложившихся условиях рынок достаточно быстро среагировал на все изменения, разработав совершенно новые инструменты поддержания спроса. Главным ресурсом стала ипотека с господдержкой. После запуска программы ипотечного кредитования с господдержкой с апреля и до конца 2015 года доля ипотечных сделок превысила половину всех заключенных контрактов. Кроме того, мы, как девелоперы, со своей стороны также оперативно сформировали дополнительные эффективные меры поддержания спроса: партнёрские программы с крупными российскими банками, сокращение размера первоначального взноса, дополнительные преференции и опции при покупке недвижимости. Более того, мы тщательно оцениваем портрет покупателей, динамику спроса, предлагая наиболее оптимальные условия для клиентов.

Учитывая все рыночные факторы при оценке стратегических, финансовых и операционных рисков, мы оперативно разрабатывали план мероприятий, который был направлен на оптимизацию и урегулирование внутренних процессов, формирование информационного поля и новых инструментов работы с нашими клиентами.

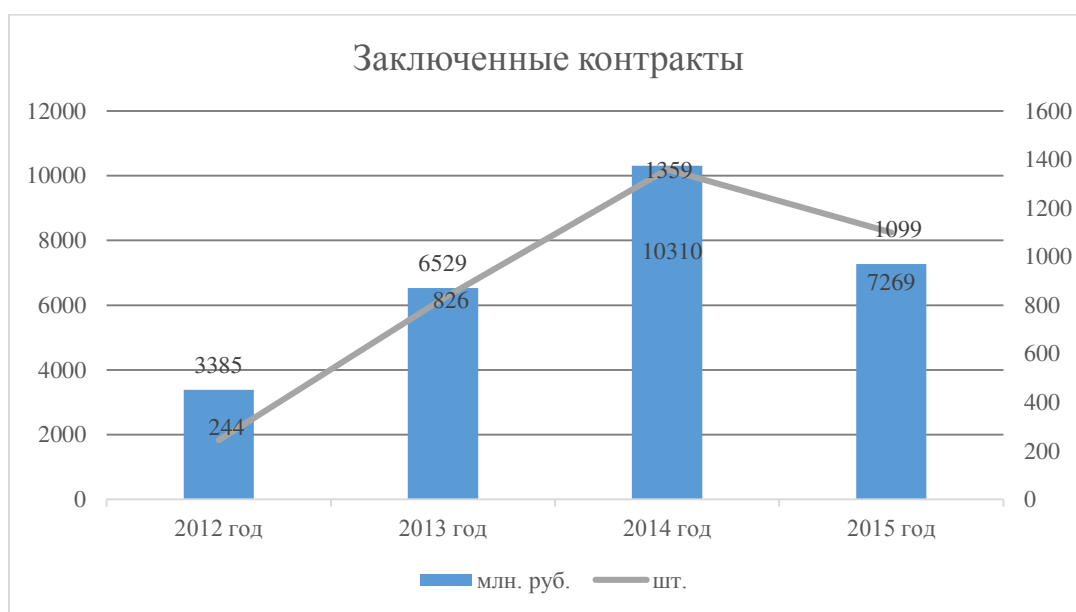
Надёжность, репутация и реальная готовность проекта - конечно, наше преимущество. В 2015 году мы неоднократно подтвердили статус своих текущих проектов – и стали победителями на профессиональных премиях.

Уже сейчас мы видим позитивные тенденции на рынке жилой недвижимости, частные инвесторы меняют свою стратегию (инвестиции стали рассматриваться в более долгосрочном периоде) и возвращаются на рынок недвижимости Московского региона. Поэтому и в новых реалиях ПАО

«ОПИН» продолжит работать, чтобы максимально эффективно реализовать потенциал каждого проекта в Подмосковье и Москве.

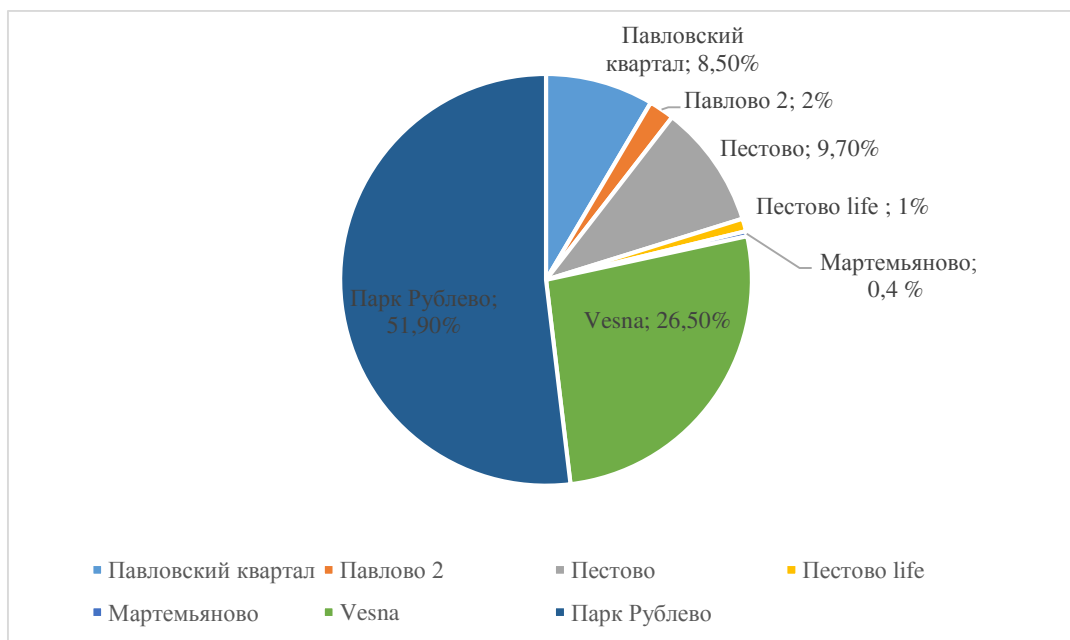
### Результаты продаж по основным проектам в 2015 году

Всего по основным проектам за отчетный период Компания заключила 1 099 договоров купли-продажи объектов жилой недвижимости и договоров долевого участия в строительстве на общую сумму 7 268 724 133,40 (Семь миллиардов двести шестьдесят восемь миллионов семьсот двадцать четыре тысячи сто тридцать три) рубля 40 копеек. Законтрактованная выручка по проекту «Павлово 2» составила 143 100 000 (Сто сорок три миллиона) рублей, по проекту «Пестово» - 709 733 692,50 (Семьсот девять миллионов семьсот тридцать три тысячи шестьсот девяносто два) рубля 50 копеек, по проекту «Мартемьяново» размер законтрактованной выручки составил 27 500 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот тысяч) рублей, по проекту «Пестово Life» - 70 059 150 (Семьдесят миллионов пятьдесят девять тысяч сто пятьдесят) рублей, по проекту «Vesna» - 1 928 300 971,87 (Один миллиард девятьсот двадцать восемь миллионов триста тысяч девятьсот семьдесят один) рубль 87 копеек, законтрактованная выручка по проекту «Парк Рублево» по результатам отчетного периода равна 3 772 909 667, 03 (Три миллиарда семьсот семьдесят два миллиона девятьсот девять тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей 03 копейки, по проекту «Павловский квартал» - 617 120 652 (Шестьсот семнадцать миллионов сто двадцать тысяч шестьсот пятьдесят два) рубля.



Более 80% законтрактованной выручки в 2015 году приходится на текущие многоквартирные проекты массового жилья ЖК «Парк Рублево», ЖК «Vesna» и ЖК «Павловский квартал», продажи в которых стремительно набирают обороты по мере продвижения строительства. Доля законтрактованной выручки загородных проектов, которые находятся на завершающей стадии реализации, составляет 13%.

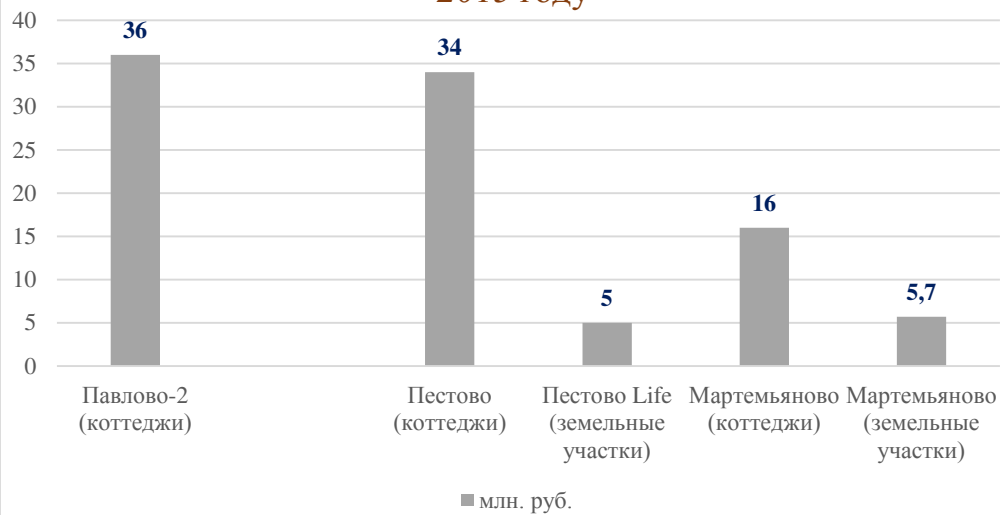
## Распределение законтрактованной выручки по проектам



Общий размер денежных поступлений в отчетном периоде в результате реализации объектов по всем проектам составил 8 182 407 515,44 (Восемь миллиардов сто восемьдесят два миллиона четыреста семь тысяч пятьсот пятнадцать) рублей 44 копейки.



### Средние цены объектов в загородных проектах в 2015 году



## Портфолио проектов

### Проекты на стадии завершения

#### **Павлово 2**

<i>Формат:</i>	<i>загородное жилье класса De Luxe</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>14 км от МКАД по Новорижскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2007 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>построен, финальная стадия реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>80 гектаров</i>
<i>Кол-во объектов:</i>	<i>107 коттеджей 290 таунхаусов 380 квартир 40 участков без подряда</i>
<i>Сайт:</i>	<i><a href="http://www.pavlovo.info">www.pavlovo.info</a></i>



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.

В течение 2015 года было заключено четыре договора купли-продажи коттеджей на общую сумму 143 100 000 (Сто сорок три миллиона сто тысяч) рублей.

### **Пестово**

<i>Формат:</i>	<i>загородное жилье премиум класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2005 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>завершающаяся стадия строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>123 гектара</i>
<i>Кол-во объектов:</i>	<i>316 коттеджей 112 таунхаусов</i>
<i>Сайт:</i>	<i><a href="http://www.pestovo.com">www.pestovo.com</a></i>



«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 2015 году на территории коттеджного поселка были введены в эксплуатацию очистные сооружения «Строитель» мощностью 3 800 м<sup>3</sup>.

В течение 2015 года был заключен 21 договор купли-продажи коттеджей на общую сумму 709 733 692,5 (Семьсот девять миллионов семьсот тридцать три тысячи шестьсот девяносто два) рубля 50 копеек.

## **Мартемьяново**

<i>Формат:</i>	<i>загородное жилье бизнес класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>27 км от МКАД по Киевскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2007 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>завершающаяся стадия строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>200 гектар</i>
<i>Кол-во объектов:</i>	<i>316 коттеджей 112 таунхаусов</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>детский сад</i>
<i>Сайт</i>	<i><a href="http://www.martemianovo.ru">www.martemianovo.ru</a></i>



«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.

#### Текущие проекты

##### **Парк Рублево**

<i>Формат:</i>	<i>массовое среднеэтажное жилье премиум класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>в непосредственной близости от Москвы между Волоколамским и Новорижским шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2012 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>активная фаза строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>20 гектар</i>
<i>Кол-во домов:</i>	<i>21</i>
<i>Жилая площадь:</i>	<i>47 758 кв. м</i>
<i>Кол-во квартир:</i>	<i>407</i>
<i>Кол-во машиномест:</i>	<i>632</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>детский сад, школа, фитнес - центр</i>
<i>Окружение:</i>	<i>лес, река</i>
<i>Сайт:</i>	<i><a href="http://www.parkrublevo.ru">www.parkrublevo.ru</a></i>



Жилой комплекс премиум-класса «Парк Рублево» расположен на берегу бухты Живописная и включает в себя двенадцать блоков жилых зданий переменной этажности – от 4 до 8 этажей, один

семиэтажный жилой дом и здания детского образовательного учреждения. Каждый жилой блок переменной этажности состоит из одного, двух или трех корпусов, объединенных общей подземной частью. Всего проект предполагает строительство 22 жилых домов, окруженных лесным массивом, что способствует сохранению природной целостности территории, на которой растут более трех тысяч деревьев, включая редкие породы. При этом четверть площади застраиваемого земельного участка занимает прибрежная территория.

Квартиры у воды в окружении деревьев, благоустроенная набережная, места отдыха и спортивные площадки, прогулочные аллеи и по-настоящему богатая экология – в «Парке Рублево» реальность превзошла ожидания.

Проект был разработан профессиональной командой: архитектурная концепция проекта была создана с учетом особенностей местного ландшафта с привлечением известного архитектурного бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры», генеральный подрядчик по строительству – турецкая компания ANT YAPI SANAYI VE TICARET ANONIM SIRKETI (АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ), ландшафтный проект благоустройства территории выполнен голландскими дизайнерами. Фасады домов сделаны с использованием эксклюзивного клинкерного кирпича RUBLEVO2 из элитной коллекции «Design Line», который произведен из специально подобранной высококачественной тугоплавкой глины, которая добывается в Германии.

«Парк Рублево» отличается удобное транспортное сообщение: проект находится всего в 20-ти минутах от центра Москвы. Жилой комплекс обеспечен прямыми выездами на Новорижское и Волоколамское шоссе. В пешей доступности от «Парка Рублево» расположена станция метро «Мякинино» Арбатско-Покровской линии.

На территории комплекса предусмотрена насыщенная инфраструктура: начальная школа международного уровня, детский сад, магазин, аптека, отделение банка, бытовые службы, а также благоустроенная набережная. В пешей доступности находится Крокус Сити Молл – крупнейший торговый комплекс, концертный зал, отель и торговый комплекс, а также гипермаркет «Твой дом».

В непосредственной близости от жилого комплекса работает фитнес-центр Janine Fitness, всесезонный горнолыжный комплекс «Снеж.ком», а также несколько вертолетных хабов для частных перевозок.

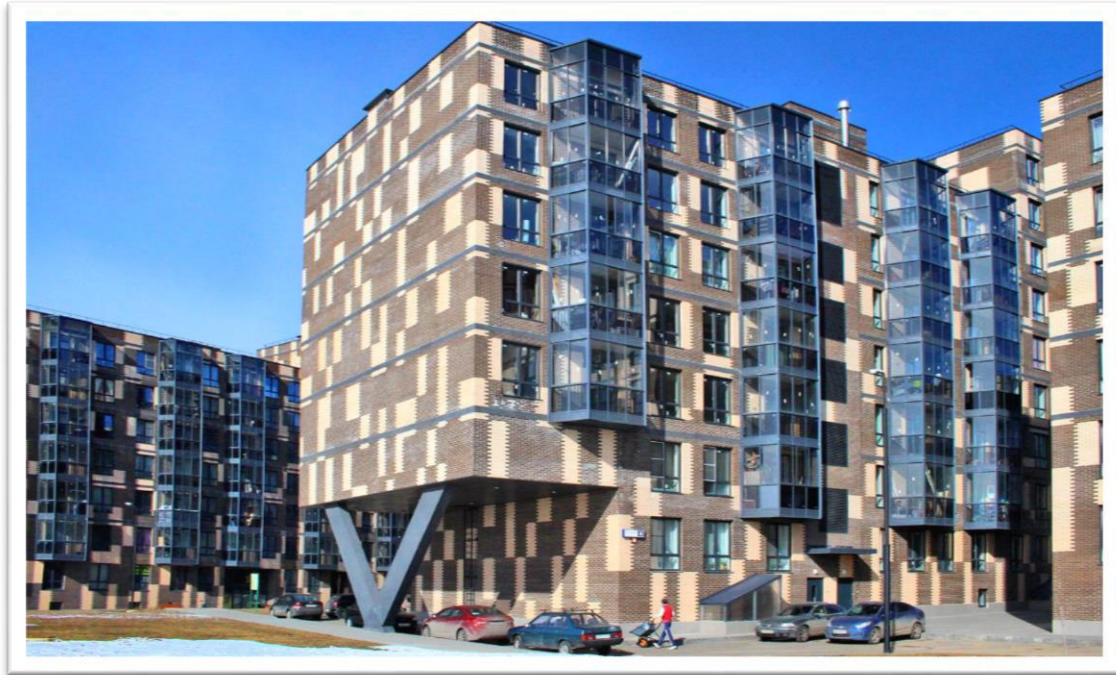
Рядом с комплексом несколько яхт-клубов, серф-клубы, оборудованные пляжи, большое количество различных ресторанов и гипермаркетов.

ЖК «Парк Рублево» - победитель премии Рекорды рынка недвижимости 2013 в номинации «Новостройка Подмосковья №1», победитель в номинации «Лучший строящийся объект бизнес-класса в Подмосковье» и в номинации «Жилой комплекс с лучшей архитектурой» премии рынка недвижимости Urban Awards 2014, победитель в номинации «Самый экологичный жилой комплекс в черте города» премии рынка недвижимости Urban Awards 2015.

В 2015 году было завершено строительство 21 жилого дома переменной этажности, построены и введены в эксплуатацию детский сад и начальная школа. К концу 2015 года благоустройство территории и строительство инженерных сетей в рамках проекта были выполнены на 90 %. Начаты работы по строительству семиэтажного жилого дома, представляющего собой вторую очередь проекта, степень выполнения работ на конец 2015 года -15 %.

## VESNA

<i>Формат:</i>	<i>массовое многоэтажное жилье комфорт класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>27 км от МКАД по Киевскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2012 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>активная фаза строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>32,8 гектар</i>
<i>Кол-во домов:</i>	<i>16</i>
<i>Жилая площадь:</i>	<i>220 000 кв. м</i>
<i>Кол-во квартир:</i>	<i>Более 4 000</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>2 детский сада, школа, торговый центр, спортивный комплекс, паркинг</i>
<i>Сайт:</i>	<i><a href="http://www.vesnandom.ru">www.vesnandom.ru</a></i>



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».

Площадь земельного участка составляет 33 га, при этом треть территории отведена под благоустройство и озеленение.

В рамках проекта возводятся 16 монолитно-кирпичных домов, переменной этажности высотой 6, 9, 12 этажей. Проект застройки разработан совместно с архитектурным бюро «Остоженка» с учетом самых инновационных трендов в генпланировании и архитектуре, принятых на мировом рынке.

Первая очередь проекта сдана в 2014 году, проект уже полноценно живет.

В ЖК VESNA представлены 1-, 2- и 3-комнатные квартиры с комфортными планировками (в том числе в стиле «евроформат»), большими окнами и балконами, а также небольшие студии. Площади квартир: от 27 до 101 кв.м.

ЖК VESNA имеет хорошее транспортное сообщение с Москвой благодаря широкополосному Киевскому шоссе - одному из самых скоростных в Подмосковье, а также железной дороги. В 15 минутах езды от жилого комплекса открыты две новые станции московского метро – «Румянцево»

и «Саларьево», которые существенно повысили уровень транспортной доступности близлежащих новостроек.

В состав инфраструктуры жилого комплекса входят два детских сада, муниципальная школа на 850 мест и физкультурно-оздоровительный комплекс. В 2015 году был построен и введен в эксплуатацию первый детский сад на 120 мест с собственным бассейном и дан старт реализации проекта строительства школы. Специально для ЖК VESNA разработан индивидуальный проект благоустройства: прогулочные аллеи, рекреационно-спортивная территории – 2 км велосипедных и беговых дорожек вокруг комплекса, спортивные и детские площадки, торговый центр и многоуровневый паркинг. В проекте предусмотрена концепция «двор без машин».

В 2015 году было завершено строительство четырех среднеэтажных домов очереди 2-1, работы по возведению четырех среднеэтажных домов очереди 2-2 выполнены на 50 %. В отчетном периоде были завершены работы по благоустройству территории и строительству инженерных сетей очереди 2-1, степень готовности инженерных сетей очереди 2-2 на конец 2015 года - 70 %.

ЖК VESNA – абсолютный победитель премии «Рекорды рынка недвижимости 2013» в номинации «Микрорайон Подмосковья №1» и RREF Awards-2014 в номинации «Город в городе».

### **Павловский квартал**

<i>Формат:</i>	<i>массовое малоэтажное жилье комфорт класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>14 км от МКАД по Новорижскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2013 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>активная фаза строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>17 гектар</i>
<i>Кол-во домов:</i>	<i>29</i>
<i>Жилая площадь:</i>	<i>70 000 кв. м</i>
<i>Кол-во квартир:</i>	<i>1 500</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>торговый центр, частная школа</i>
<i>Окружение:</i>	<i>лес, озеро</i>
<i>Сайт:</i>	<i><a href="http://www.pavkvartal.ru">www.pavkvartal.ru</a></i>



«Павловский квартал» – малоэтажный жилой комплекс клубного формата в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе, рядом с легендарным коттеджным поселком «Павлово», торгово-

развлекательным центром «Павлово подворье» и лучшей в Подмоскowie частной школой – Павловской гимназией. Продолжая один из самых ярких масштабных проектов в Подмоскowie – «Большое Павлово», компания ОПИН на этот раз решила создать комплекс, ничем не уступающий по комфорту своим респектабельным 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.

ЖК «Павловский квартал» отвечает всем веяниям новой урбанистики: организации комфортного жилого пространства, пешеходной территории, мест отдыха. Жилой комплекс комфорт-класса «Павловский квартал» полностью строится из кирпича. Сегодня на рынке Подмоскowie всего 2% новостроек возводится исключительно из этого строительного материала. Продуманная планировка и большие площади квартир позволят жителям воплотить любые дизайнерские решения: от практичной функциональности до оригинальных авторских идей. В проекте предусмотрены большие кухни, удобные подсобные помещения и гардеробные, большие окна и застекленные лоджии. Места общественного пользования в малоэтажных домах «Павловского квартала» спроектированы с учетом потребностей людей с ограниченными возможностями, на 1-ых этажах запроектированы помещения под колясочные комнаты.

В 2015 году было завершено строительство двенадцати жилых домов, организована въездная группа. При въезде на территорию в ЖК «Павловский квартал» уже построен АБК (административно-бытовой комплекс) – инфраструктурный комплекс предполагает помещения под размещение магазинов, кафе, офисов, фитнес-центр и прочих предприятий соцкультбыта в шаговой доступности. Благоустройство территории Жилого комплекса и строительство инженерных сетей на конец отчетного периода выполнены на 70 %, а работы по монтажу водозаборного узла – на 60 %. В настоящий момент ведется строительство семи жилых домов, степень готовности домов на конец 2015 года - 25 %.

ЖК «Павловский квартал» – победитель в номинации «Малоэтажный комплекс» Городское строительство: Подмоскowie» премии RREF Awards-2015.

## **Пестово Life**

<i>Формат:</i>	<i>загородное жилье комфорт класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2011 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>активная фаза строительства и реализации</i>
<i>Площадь участка:</i>	<i>16 гектар</i>
<i>Кол-во объектов:</i>	<i>102 участка без подряда</i>
<i>Окружение:</i>	<i>лес, озеро</i>
<i>Сайт:</i>	<i><a href="http://www.pestovolife.ru">www.pestovolife.ru</a></i>



Пестово Life можно назвать демократичной версией коттеджного поселка Пестово на Дмитровском шоссе. При этом у каждого, кто купит участок в Пестово Life, открывается доступ к большой воде за счет расположения вблизи Пестовского водохранилища.

Сегодня в Подмосковье в зоне 25 км от МКАД уже невозможно купить участок на берегу: свободной земли под застройку в этой зоне Подмосковья не осталось. Поселок Пестово Life, в который планируется инвестировать \$69 млн, с большой вероятностью может стать последним поселком ближнего Подмосковья, в котором можно купить дом у воды.

В поселке предлагаются участки земли без подряда с центральными коммуникациями (магистральный газ, электричество 15 кВт, водопровод и канализация).

В 2015 году в поселке были завершены работы по прокладке кабельных линий электропередач, монтаж газовых сетей и систем водонапора и канализации, фекальной канализационной насосной станции по состоянию на конец отчетного года выполнен на 80 %.

Планируемый срок сдачи поселка – 3 квартал 2016 года.



## Реализованные проекты

### **Бизнес-центр Домников**



*Формат:*

*Бизнес-центр класса «А», состоящий из ансамбля из трех зданий, выполненных в стиле конструктивизма*

*Местоположение:*

*Москва, метро Красные Ворота*

*Год сдачи:*

*2009*

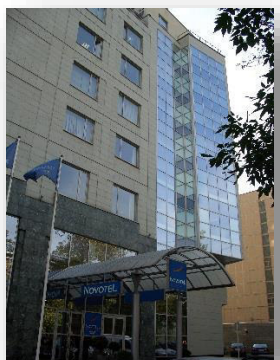
*Общая площадь:*

*132 000 кв. м*

*Полезная площадь:*

*70 000 кв. м*

### **Новотель (Novotel Moscow Centre)**



*Формат:*

*Гостиница, 4 звезды*

*Местоположение:*

*Москва, метро Новослободская*

*Год сдачи:*

*2002*

*Общая площадь:*

*6 250 кв. м*

*Кол-во номеров:*

*255*

### **Деловой комплекс «Мейерхольд»**



*Формат:*

*Бизнес-центр класса А, выполненный в современном стиле*

*Местоположение:*

*Москва, метро Новослободская*

*Год сдачи:*

*2002*

*Общая площадь:*

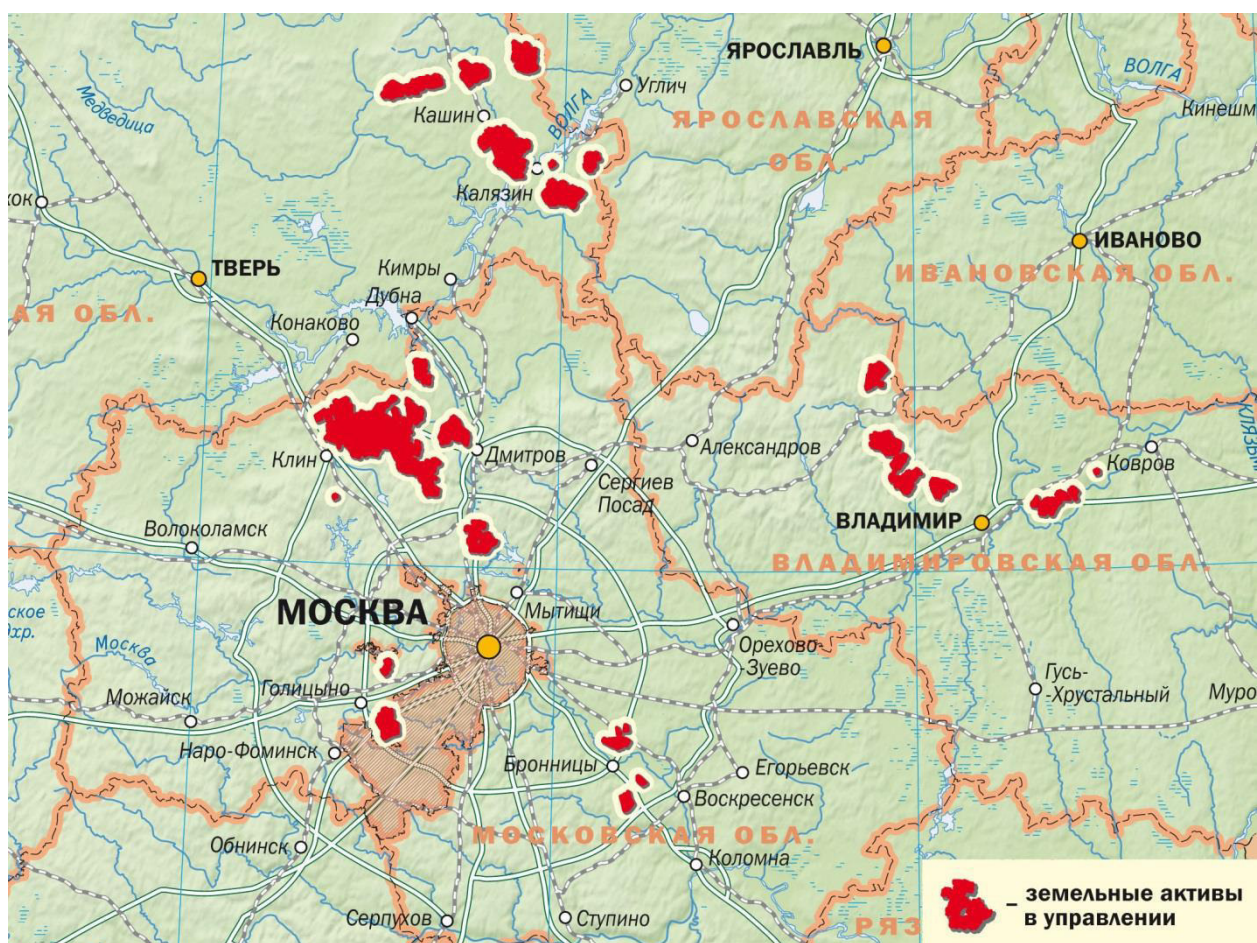
*11 250 кв. м*

*Полезная площадь:*

*8 900 кв. м*

## Земельный банк

«ОПИН» обладает значительными земельными активами в Московской, Тверской и Владимирской областях, общая площадь которых в настоящее время составляет около 28 тысяч гектар. При этом общая площадь земельного банка превышает объем необходимый для развития новых проектов Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе. В 2015 году основными задачами в развитии земельного банка были: повышение его ликвидности, продажа непрофильных земельных активов и реализация стартовавших ранее бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения, в том числе за счет привлечения профильных инвесторов-партнеров.



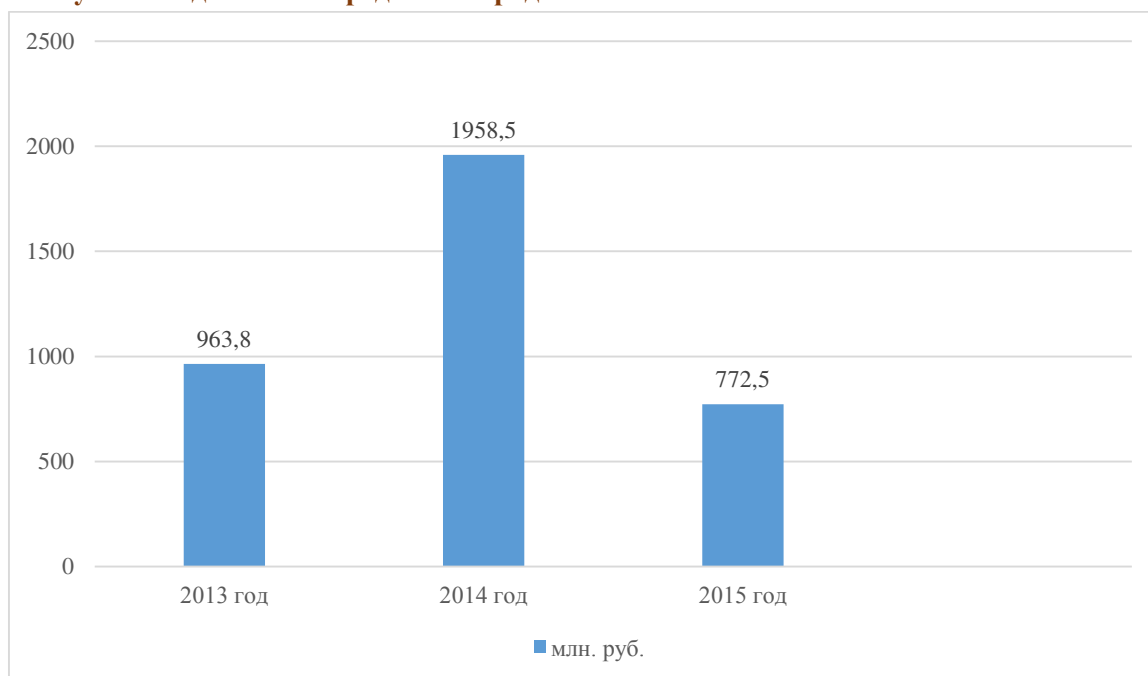
<b>Общая площадь земельных активов в развитии</b>	<b>28 299 га</b>
Московская область	16 656 га
Владимирская область	1 169 га
Тверская область	10 474 га
<b>Площадь участков в девелоперских проектах</b>	<b>626 га</b>
Дмитровский район, Московская область	92 га
Мытищинский район, Московская область	128 га
Клинский район, Московская область	97 га
Одинцовский район, Московская область	27 га
Раменский район, Московская область	84 га
Наро-Фоминский район	198 га

<b>Земельные активы в стадии активной реализации</b>	<b>10 147 га</b>
Дмитровский район, Московская область	4 634 га
Мытищинский район, Московская область	601 га
Клинский район, Московская область	6 962 га
Раменский район, Московская область	84 га
Тверская область	2000 га
Владимирская область	500 га

### **Продажи земельных участков**

В 2015 году велись активные работы по реализации земельного банка. Сумма поступлений от продажи земельных активов в отчетном году составила 772,5 млн. руб. Снижение показателей по сравнению с прошлым годом обусловлено экономической ситуацией в стране и снижением платежеспособности как крупных компаний, так и населения.

### **Поступления денежных средств от продажи земельных активов**



### **Аренда земельных участков**

Сумма поступлений от сдачи земельных участков в аренду в 2015 году составила 46,3 млн руб., что в 1,6 раза превышает показатели 2014 года.



### Реализация проектов

В 2015 году подготовлена к завершению первая очередь проекта «Солнечный берег» (продано 97 % участков), состоящая из земельных участков общей площадью 66 га, вторая очередь, включающая в себя земельные участки общей площадью 72 га, реализована на 90%. Приостановлена реализация новых проектов дачных поселков эконом-класса «Лукиянова роща» – 32,5 га и «Семеновские дачи» – 18 га в Дмитровском районе. Начаты розничные продажи в проекте Рублево Эстейт (проект Папушево), планируемая выручка в 2016 году около 100 млн. рублей. Начаты розничные продажи земельных участков в Мытищинском районе, пригодных под коммунально-складские нужды площадью 0,5 га – 7 га, ожидаемая выручка в 2016 году - 40 млн. рублей.

### Повышение ликвидности земельных участков

В 2015 году специалистами «ОПИН» для повышения ликвидности земель в Московской области проводилась активная работа по изменению категории земельных участков. В результате проделанной работы за прошедший год включено в категорию «земли населенных пунктов» и получены свидетельства о государственной регистрации права, подтверждающие изменение категории земельных участков общей площадью 67 га в Мытищинском районе.

Завершаются работы по переводу земельных участков в категорию «земли промышленности» в Дмитровском и Клинском районах для создания промышленных округов и перехватывающих парковок большегрузного транспорта общей площадью 112 га.

В настоящий момент проводятся кадастровые работы по уточнению границ земельных участков, восстановлению участков на кадастровом учете, устранению наложений и пересечений со смежными землепользователями по участкам в Московской области общей площадью около 2000 га.

Начаты работы по паспортизации наиболее ликвидных земельных участков в Московской области с целью определения эффективной площади участков и наиболее эффективного градостроительного зонирования.

### **Положительные факторы, влияющие на развитие Земельного банка**

Из позитивных факторов 2015 года в отношении земель сельскохозяйственного назначения можно отметить появившийся в 3 квартале 2015 года интерес к небольшим земельным участкам площадью 2-10 га со стороны мелких с/х производителей в Клинском и Дмитровском районах, возможно, в 2016 году это явление станет массовым.

По сравнению с первыми тремя кварталами 2015 года в четвертом квартале заметна активизация интереса девелоперских компаний, специализирующихся на малоэтажной застройке земельных участков в Мытищинском и Наро-Фоминском районах, но только по участкам в высокой степени готовности, с целевой категорией и видом разрешенного использования, пониманием по возможным точкам подключения к инженерным сетям, при этом практически все интересанты не готовы оплачивать покупку участка сразу, предлагая варианты по рассрочке и совместному освоению участков.

Стоит отметить повышение интереса к земельным участкам небольшой площади (0,5 га - 2 га) на удалении не более 300 метров от Дмитровского шоссе, категории «земли населенных пунктов», в течение 2016 года планируется заключить до 10 подобных сделок на сумму около 50 млн. рублей. Также в последнем квартале 2015 года активизировались ритейлеры по ТЦ «Весна» и проекту «Ритейл-парк», но покупателей отпугивает в первом случае высокая цена и ограничения на застройку в рамках утвержденного проекта планировки территории, а во втором – низкая степень готовности актива.

### **Отрицательные факторы, влияющие на развитие Земельного банка**

Подъема инвестиционной активности на рынке недвижимости Московской области в 2015 году не наблюдалось, это связано с неопределенностью инвесторов, вызванной введением санкций в отношении России. В конце 2014 года какой-либо рост цен на землю прекратился, а в 2015 наметилось планомерное снижение стоимости практически на всех земельных участках в Московской области, в среднем к 2016 году падение цен составило 30%. В меньшей степени снижение стоимости отразилось на ликвидных активах, расположенных до 30 км от МКАД в высокой степени готовности; наиболее ярко падение стоимости выражено в отношении низко ликвидных земель с/х назначения малопригодных под сельскохозяйственное использование (залесенные земли, овраги, неудобья), либо труднодоступных ввиду отсутствия проезда, которое составляет до 90%. Уже сейчас имеются прецеденты отказа крупных землевладельцев от подобных участков в пользу МО.

Основным фактором, влияющим на ценообразование земель, является коренное изменение процедуры смены вида разрешенного использования, требующее куда больших затрат на разработку документов градостроительного планирования и плату за изменение вида разрешенного использования, что в первую очередь негативно отразилось на землях в Мытищинском районе. Осложняет ситуацию объединение Федоскинского СП и ГП Мытищи, в следствии чего планируется разработка обновленного генерального плана территории, на которой расположены земельные участки компании. Важно отметить, что практически по всем городским и сельским поселениям, в пределах которых расположены земли компании, генеральные планы отправлены на доработку и претерпят существенные изменения относительно проектов, разработанных ранее при активном участии специалистов компании.

Негативно на рынок земель влияет возросший объем предложений земель сельскохозяйственного назначения. Компании, банки, физические лица активно избавляются от непрофильных активов, требующих к тому же существенных вложений в виде выросшего земельного налога и возникших требований по целевому использованию земель Россельхознадзором, Росреестром, органами прокуратуры. Также негативным фактором последнего времени является правительственная

кампания по выявлению не используемых по назначению земельных участков. Уже увеличилась налоговая нагрузка на земли сельскохозяйственного назначения, налагаются штрафы за не использование их по целевому назначению, замусориванию земельных участков. Многие, особенно удаленные от МКАД земли, становятся очень дорого содержать, т.к. расходы по ним буквально за 4-5 лет могут превысить стоимости земли. На возврат земельных участков, которые не обрабатывались десятилетиями требуются огромные средства – как правило большие, чем стоимость самих участков.

Следующим важным фактором, влияющим на снижение инвестиционной привлекательности земельных участков в Мытищинском, Дмитровском и Клинском районах, являются замедление темпов реконструкции Дмитровского шоссе и строительства трассы Москва – Санкт-Петербург. Точные сроки строительства новой кольцевой автодороги ЦКАД на сегодняшний момент не определены.

Существенным образом сократился спрос на земельные участки с коммуникациями без подряда в организованных поселках эконом-класса, данное снижение спроса можно охарактеризовать как катастрофическое. По данным компании, снижение спроса на дачные розничные земельные участки без подряда в организованных поселках на удалении 60-80 км от МКАД как с коммуникациями, так и без, составило 80%. По данным за 4 квартал 2015 года среднее количество сделок по подобным проектам компании ОПИН и проектам конкурентам составило не более 2-х сделок в месяц.

## Перспективы развития Компании

За 13 лет компания ОПИН прошла интересный путь и достигла высоких показателей: освоено порядка 500 гектаров земли под загородную недвижимость, реализовано 200 000 кв.м коммерческих площадей. Сегодня ОПИН успешно развивает свои многоквартирные жилые проекты в Московском регионе. Качественная экспертиза позволяет четко и гибко подходить к развитию проектов в различных экономических реалиях и уверенно смотреть в будущее.

В 2016 году планируется получение разрешения на ввод в эксплуатацию первой очереди строительства Жилого комплекса «Парк Рублево», состоящей из 21 жилого дома переменной этажности, а также завершение строительства второй очереди Жилого комплекса «Vesna», включающей восемь многоэтажных жилых домов, а также объекты инфраструктуры. Подходит к концу реализация загородных проектов, в ближайшее время Компания планирует завершить продажи в коттеджных поселках.

ОПИН рассчитывает начать в краткосрочной перспективе строительство объектов на территории г. Москвы, Компания задействована в развитии одной из ключевых московских площадок – Симоновской набережной. В данной местности предполагается строительство многофункционального жилого комплекса премиум-класса с объектами социальной инфраструктуры и благоустройством территории (со встроенно-пристроенными помещениями детских дошкольных образовательных учреждений), спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова (новое строительство, реконструкция), включая 2 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивную гостиницу и тренировочные поля, а также школы и отдельно стоящего детского дошкольного образовательного учреждения. В рамках реализации данного проекта также планируется комплексное благоустройство прогулочной зоны, велосипедных дорожек вдоль Симоновской набережной.

В декабре 2014 года проект комплексного развития территории, расположенный вдоль Симоновской набережной в Москве, был одобрен государственной земельной комиссией - проект, который отмечен как стратегически важный для города, будет реализован согласно приоритетам градостроительной политики Москвы, направленной на повышение комфортности городской среды и общественных пространств.

В течение 2015 года велось активное проектирование объектов проекта – ЖК и Спортивного комплекса.

Получение разрешения на строительство многофункционального комплекса планируется в 3 квартале 2016 года. Осуществление строительства предполагается в 2 очереди в несколько этапов в каждой очереди.

## Кредитный портфель

По состоянию на 31 декабря 2015 года контрактные обязательства Компании по суммам основного долга выглядели следующим образом:

Кредитор	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2015г.	Процентная ставка (в год)	Срок погашения
ОАО "Московский кредитный банк"*	3,64 млрд руб.	9,00%	Июль 2016
ОАО "Московский кредитный банк"*	3,64 млрд руб.	10,60%	Сентябрь 2016
ОАО "Московский кредитный банк"*	5,83 млрд руб.	9,00%	Июль 2016
АКБ "ХОВАНСКИЙ" (АО)*	0,30 млрд руб.	10,50%	Октябрь 2016
АО "Гранд Инвест Банк"	0,03 млрд руб.	19,00%	Декабрь 2017
ПАО РОСБАНК	0,07 млрд руб.	18,00%	Июнь 2016
АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПАО)	0,59 млрд руб.	14,00%	Июнь 2017
АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПАО)	1,13 млрд руб.	14,00%	Март 2018
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	1,03 млрд руб.	14,50%	Июнь 2017
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	0,46 млрд руб.	14,50%	Апрель 2017
КБ "РОСПРОМБАНК" (ООО)	0,06 млрд руб.	18,00%	Декабрь 2016
<b>Итого</b>	<b>16,78 млрд руб.</b>		

\*Кредитная линия в долл. США, пересчитаны в рубли по курсу 72,8827 за 1 долл. США



# ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

## Результаты 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 трех сегментах: многоквартирные жилые комплексы (проекты Vesna, Павловский Квартал), коттеджные и дачные поселки и земельный банк. В 2015 г. ПАО «ОПИН» продолжило комплексное развитие текущих проектов: Vesna, «Павловский квартал», «Парк Рублево» (в качестве fee-девелопера), Пестово Life и Солнечный берег. Идет предпроектная подготовка в проекте «Симоново» («Торпедо»). Группа предлагает покупателям высококачественное, с высокой степенью готовности, жилье по конкурентным ценам.

Ниже приведены консолидированные результаты отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе совокупном доходе за 2015-2014 годы.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.</b>	<b>%</b>
Выручка	1 907 054	5 536 931	(3 629 877)	(66)%
Себестоимость реализации	(1 606 896)	(4 714 019)	3 107 123	66%
<b>Валовая прибыль</b>	<b>300 158</b>	<b>822 912</b>	<b>(522 754)</b>	<b>(64)%</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(1 033 529)	(1 087 115)	53 586	5%
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(5 960 503)	(935 438)	(5 025 065)	н/п
Финансовые расходы за вычетом финансовых доходов (Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(1 343 557)	(1 207 438)	(136 119)	(11)%
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты	(1 583 402)	89 854	(1 673 256)	н/п
Прочие расходы	(1 265 579)	(2 709 966)	1 444 387	53%
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(11 539 212)</b>	<b>(5 056 869)</b>	<b>(6 482 343)</b>	<b>(128)%</b>
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	(679 501)	242 056	(921 557)	(381)%
<b>Убыток за год</b>	<b>(12 218 713)</b>	<b>(4 814 813)</b>	<b>(7 403 900)</b>	<b>(154)%</b>
Прочий совокупный убыток	(1 971 825)	(2 070 790)	98 965	5%
<b>Совокупный убыток за год</b>	<b>(14 190 538)</b>	<b>(6 885 603)</b>	<b>(7 304 935)</b>	<b>(106)%</b>
<b>ЕВИТДА (справочно)</b>	<b>(10 171 257)</b>	<b>(3 825 807)</b>	<b>(6 345 450)</b>	<b>(166)%</b>

## 1. Выручка

В таблице ниже приведена разбивка выручки в 2015-2014 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.</b>	<b>%</b>
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	1 680 393	4 805 827	(3 125 434)	(65)%
Выручка по договорам на строительство	43 524	193 153	(149 629)	(77)%
Выручка от продажи объектов инфраструктуры	37 423	343 573	(306 150)	(89)%
Выручка от оказания прочих услуг	145 714	194 378	(48 664)	(25)%
<b>Итого выручка</b>	<b>1 907 054</b>	<b>5 536 931</b>	<b>(3 629 877)</b>	<b>(66)%</b>

Основной фактор падения выручки в 2015 г. по сравнению с 2014 г. – в 2014 году был осуществлен ввод в эксплуатацию первой очереди проекта Vesna, и соответственно, признание реализации квартир первой очереди Vesna. В 2015 году подобного ввода в эксплуатацию, а соответственно, одномоментного признания выручки по значительному количеству договоров, не было.

## 2. Себестоимость

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости реализации в 2015-2014 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.</b>	<b>%</b>
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(1 375 560)	(3 886 360)	2 510 800	65%
Себестоимость по договорам на строительство	(40 913)	(161 711)	120 798	75%
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры	(42 301)	(330 043)	287 742	87%
Себестоимость прочих услуг	(72 514)	(105 223)	32 709	31%
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(75 608)	(230 682)	155 074	67%
<b>Итого себестоимость реализации</b>	<b>(1 606 896)</b>	<b>(4 714 019)</b>	<b>3 107 123</b>	<b>66%</b>

### *Снижение стоимости товарно-материальных запасов*

В 2015 г. общая сумма резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов снизилась по сравнению с 2014 годом (на 155 074 тыс. руб. или 67%). В 2015 году это, главным образом, резерв под снижение чистой цены реализации некоторых объектов недвижимости.

### 3. Валовая прибыль и валовая маржа

В таблице ниже представлены валовая прибыль/(убыток) и валовая маржа за годы, закончившиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Отклонение лучше/(хуже)</b>	
			<b>тыс. руб.</b>	<b>%</b>
Жилая недвижимость и земельные участки	304 833	919 467	(614 634)	(67)%
Договора на строительство	2 611	31 442	(28 831)	(92)%
Продажа объектов инфраструктуры	(4 878)	13 530	(18 408)	(136)%
Прочие услуги	73 200	89 155	(15 955)	(18)%
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(75 608)	(230 682)	155 074	67%
<b>Валовый прибыль/(убыток)</b>	<b>300 158</b>	<b>822 912</b>	<b>(522 754)</b>	<b>(64)%</b>
Жилая недвижимость и земельные участки	18%	19%	(1)%	пп.
Договора на строительство	6%	16%	(17)%	пп.
Продажа объектов инфраструктуры	(13)%	4%	(17)%	пп.
Прочие услуги	50%	46%	4%	пп.
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	н/п	н/п	н/п	пп.
<b>Валовая маржа</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	

В 2015 году валовая прибыль упала на 64% по сравнению с 2014 годом. При этом, валовая маржа осталась на прежнем уровне (16% в 2015 году против 15%). Соответственно, падение валовой прибыли коррелирует со снижением выручки и обусловлено теми же причинами, что и снижение выручки.

#### 4. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

В таблице ниже представлены коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Отклонение увеличение/ (уменьшение) тыс. руб.</b>	<b>%</b>
Заработная плата	328 634	393 419	(64 785)	(16)%
Расходы на рекламу	196 547	149 784	46 763	31%
Земельный налог и налог на имущество	122 784	136 297	(13 513)	(10)%
Страховые взносы в пенсионный фонд	50 279	56 142	(5 863)	(10)%
Расходы на аренду	50 394	53 565	(3 171)	(6)%
Прочие операционные налоги и сборы	59 872	52 646	7 226	14%
Коммунальные услуги	31 147	7 685	23 462	305%
Ремонт и техническое обслуживание	42 848	19 588	23 260	119%
Аудиторские, консультационные и юридические услуги	17 055	39 247	(22 192)	(57)%
Прочие расходы	133 969	178 742	(44 773)	(25)%
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>1 033 529</b>	<b>1 087 115</b>	<b>(53 586)</b>	<b>(5)%</b>

#### 5. (Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах. На 31 декабря 2015 года Группа владела 27 304 гектаров земли.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015</b>
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>27 862 095</b>
Поступления	61 968
Выбытия	(3 629 293)
Выбытие дочерних компаний	(3 660)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(5 960 503)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>18 330 607</b>

Ослабление рубля по отношению к доллару США, общее ухудшение макроэкономической ситуации и падение рынка повлияли на снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на конец 2015 года в результате оценки, проведенной независимым оценщиком.

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

	31 декабря 2015 г.		31 декабря 2014 г.		Вид разрешенного использования
	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Стоимость за га, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Стоимость за га, тыс. руб.,	
Мытищинский р-н, Московская область	7 272 500	11 489	8 439 184	9 678	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	4 251 995	634	7 067 607	1 049	с/х
Клинский р-н, Московская область	3 512 900	377	6 560 740	630	с/х, ООТ, ЗНП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	1 949 800	14 232	2 475 400	18 069	МЖС
Одинцовский р-н, Московская область	817 400	27 247	1 485 300	49 510	с/х, МЖС
Кашинский р-н, Тверская область	273 100	57	1 173 888	148	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	116 600	57	373 378	94	с/х, ИЖС
Кесовогорский р-н, Тверская область	63 400	17	115 602	32	с/х
Суздальский р-н, Владимирская область	-	-	57 650	94	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	-	-	67 890	24	с/х
<b>Итого</b>	<b>18 257 695</b>		<b>27 816 639</b>		

#### 6. Финансовые доходы и расходы

Ниже представлены финансовые расходы и доходы за 2015 и 2014 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015	2014	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Финансовые расходы	(1 625 982)	(1 587 295)	(38 687)	(2)%
Финансовые доходы	282 425	379 857	(97 432)	(26)%
<b>Итого финансовые расходы за вычетом финансовых доходов</b>	<b>(1 343 557)</b>	<b>(3 857 228)</b>	<b>(136 119)</b>	<b>(11)%</b>

#### 7. Налог на прибыль

В нижеприведенной таблице показан налог на прибыль за 2015 и 2014 год соответственно.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015	2014
Текущие расходы по налогу на прибыль	(188 467)	(157 133)
Отложенное налогообложение	(514 986)	117 309
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	23 952	281 880

<b>Итого (расходы)/возмещение по налогу на прибыль</b>	<b>(679 501)</b>	<b>242 056</b>
--	------------------	----------------

#### 8. Стоимость чистых активов

Нижеприведенная таблица показывает основные факторы, приводящие к изменению стоимости чистых активов за 2015 и 2014 годы.

(в тысячах российских рублей)	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Чистый текущий убыток	(12 218 713)	(4 814 813)
Эффект пересчета валют	(1 981 825)	(2 070 790)
<b>Всего "органические" изменения чистых активов за год</b>	<b>(14 190 538)</b>	<b>(6 885 603)</b>
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	52 837	-
Взнос участника	1 545 339	-
<b>Итого уменьшение чистых активов за период</b>	<b>(12 592 362)</b>	<b>(6 885 603)</b>
<b>Итого стоимость чистых активов на одну акцию на 31 декабря, руб.</b>	<b>541</b>	<b>1 369</b>

## 9. 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>	<b>31 декабря 2015 г.</b>	<b>31 декабря 2014 г.</b>
Краткосрочные кредиты и займы	18 251 975	14 270 663
Долгосрочные кредиты и займы	1 776 432	5 785 897
<b>Итого долг:</b>	<b>20 028 407</b>	<b>20 056 560</b>

На 31 декабря 2015 года долговая нагрузка Группы в рублевом выражении почти не изменилась (снизилась на 28 153 тыс. руб. или примерно на 1%).

В течение 2015 года была погашена часть основного долга по ряду кредитов на общую сумму 2 299 853 тыс. рублей. Была погашена часть небанковских займов на общую сумму 2 881 155 тыс. рублей.

В течение 2015 года были привлечены кредитные средства на общую сумму 149 112 тыс. рублей, заемные средства на общую сумму 1 321 401 тыс. рублей.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 г.</b>	<b>31 декабря 2014 г.</b>
По требованию	14 552 333	10 498 628
Меньше одного месяца	257 007	77 921
От одного до трех месяцев	1 243 992	884 118
От трех месяцев до года	2 691 606	4 240 948
От одного до пяти лет	1 900 545	7 208 912
<b>Итого:</b>	<b>20 645 483</b>	<b>22 910 527</b>



# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## Принципы и система корпоративного управления

Важнейшей задачей ПАО «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, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463.

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. В Компании разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных 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. Информация о работе совета директоров регулярно раскрывается и предоставляется акционерам, в том числе в составе годового отчета и в форме сообщений о существенных фактах о проведении заседаний Совета директоров и о принятых решениях.

**Справедливость:** Компания обязуется защищать права акционеров и обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участия в управлении обществом. Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли. Совет директоров предоставляет всем акционерам возможность получения эффективной защиты в случае нарушения их прав.

**Ответственность:** ПАО «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:** ПАО «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. Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам Общества.

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

Структура органов управления ПАО «ОПИН»:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

## **Общее собрание акционеров**

Общее собрание акционеров является высшим органом управления ПАО «ОПИН».

Годовое общее собрание акционеров проводится один раз в год, не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Собрания, проводимые помимо годового, являются внеочередными и проводятся по решению Совета директоров на основании собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии, аудитора Общества, а также акционеров, являющихся владельцами не менее чем 10 % голосующих акций на дату предъявления требования.

Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 % голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового собрания акционеров, а также выдвинуть кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем 30 дней после окончания финансового года.

Порядок проведения общего собрания акционеров устанавливается Положением О проведении Общего собрания акционеров Общества.

Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещается на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу <http://www.opin.ru> не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания акционеров Общества. Сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется также в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) номинальному держателю акций, зарегистрированному в реестре акционеров Общества.

Собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем принимали участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Голосование на общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна акция- один голос», если иное не предусмотрено действующим законодательством. Выборы членов Совета директоров Общества осуществляется кумулятивным голосованием, при котором число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

### **Сведения о проведении общих собраний акционеров в 2015 году.**

В 2015 году были проведены два собрания акционеров: годовое общее собрание акционеров состоялось 30 июня 2015 года, также 30 апреля 2015 года было проведено внеочередное общее собрание акционеров в целях одобрения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

### **Совет директоров**

*Действующий состав Совета директоров был избран на годовом Общем собрании акционеров 30 июня 2015 года. Все директора, за исключением Генерального директора, являются неисполнительными. Сведения о должностях, занимаемых членами Совета директоров, приводятся по состоянию на 31.12.2015. 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 Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», ONEXIM HOLDINGS LIMITED, Renaissance Financial Holdings Limited, «Intergeo MMC Ltd.», ООО «Ё-АВТО», КБ «Ренессанс Кредит» (ООО) и Brooklyn Basketball Holdings LLC, входит в состав Совета директоров ООО «Управляющая компания «Интергео», ПАО «Уралкалий», UKRAINIAN AGRARIAN INVESTMENTS S.A. 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», председателем Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб» и «Nor-Med Limited». 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 ПАО «ОПИН»



Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов был назначен на должность Генерального директора ПАО «ОПИН» в ноябре 2010 года. Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года. Обладает богатым опытом в сфере управления проектами и стратегического развития. Ранее работал генеральным директором ООО «Новое жилье», был заместителем генерального директора ООО «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 Закрытого акционерного общества "ПСН", 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 членом Совета директоров Exillon Energy plc., Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОБЭКС КАПИТАЛ», а также Акционерного общества «Краслесинвест». Ранее г-н Кошеленко занимал должности Заместителя генерального директора ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал»), Заместителя Председателя Правления ОАО АКБ «РОСБАНК», Председателя Правления ОАО «АПР-БАНК», был генеральным директором ЗАО «Смарт Холдинг» и членом Совета директоров Закрытого акционерного общества «Рейтинговое агентство Эксперт РА», ЗАО «МЕДИАХОЛДИНГ «ЭКСПЕРТ». Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения». Акционером Общества не является.

#### **5. 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 Брокер», является также членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», Публичного акционерного общества «Аэрофлот-российские авиалинии». Ранее был членом Совета Федерации РФ (затем Заместителем Председателя комитета) и занимал должность управляющего директора Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант». Г-н Каменской окончил Московский государственный педагогический институт им. В.И.Ленина. 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 Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», Публичного акционерного общества «РБК», Общества с ограниченной ответственностью «Ё-АВТО», Публичного акционерного общества «Квадра-генерирующая компания». 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 ИНТЕРПРОС». 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. Подсыпанин Сергей Сергеевич



Родился в 1970 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Подсыпанин С.С. был избран членом Совета директоров в июне 2015 года. В настоящее время занимает должность Директора Юридической дирекции ООО «Группа ОНЭКСИМ», является также членом Совета директоров Публичного акционерного общества «Квадра-Генерирующая компания» и Публичного акционерного общества «РБК». Ранее занимал должности Заместителя

Генерального директора ЗАО «АПК «Агрос», Директора Юридической дирекции ОАО «Банк «Первое ОВК». Подыпанин Сергей Сергеевич окончил МГУ им. Ломоносова по специальности «юриспруденция», является кандидатом юридических наук. 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, Публичного акционерного общества «Квадра-генерирующая компания», АО «Профотек» и Публичного акционерного общества «Уралкалий». Ранее г-н Сосновский был членом Совета директоров «Gold Field Limited» (ЮАР), ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», ОАО «РБК», «RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED», 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.

*В течение 2015 года членами Совета директоров Общества сделок по приобретению или отчуждению акций ПАО «ОПИН» не совершалось.*

#### Деятельность Совета директоров

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

### **Изменения в составе Совета директоров за отчетный период**

В течение 2015 года действовало два состава Совета директоров.

Состав Совета директоров, избранный на Годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2014 года: Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Каменской Игорь Александрович.

На годовом Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 30 июня 2015 года, был сформирован следующий состав Совета директоров: Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Подсыпанин Сергей Сергеевич, Гриза Наталья Валентиновна и Каменской Игорь Александрович.

### **Изменения, произошедшие в корпоративной структуре за 2015 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 2015 году предпринимался ряд мер по сокращению количества хозяйственных обществ, подконтрольных ПАО «ОПИН».

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 ПАО «ОПИН», рационализации управления и сокращения издержек:

- в марте 2015 года Общество с ограниченной ответственностью «Агросистема» было реорганизовано в форме присоединения к Обществу с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг».
- в октябре 2015 года завершилась ликвидация дочернего общества ПАО «ОПИН» - Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК».
- в октябре – ноябре 2015 года дочерним обществом ПАО «ОПИН» - ООО «ПРОСПЕКТ» - были отчуждены принадлежащие ему доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Танаис», Общества с ограниченной ответственностью «Агро-Триумф», Общества с ограниченной ответственностью «Агро Резерв», Общества с ограниченной ответственностью «Инвест Сервис», а также Общества с ограниченной ответственностью «РозИнвест».

## Работа Совета директоров в 2015 году

В течение 2015 года было проведено 12 заседаний Совета директоров Общества, из них 6 заседаний состоялось в очной форме.

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

- об утверждении консолидированной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО;
- об одобрении дополнительных соглашений к кредитным договорам с «МОСКОВСКИМ КРЕДИТНЫМ БАНКОМ» (открытое акционерное общество);
- об увеличении размера участия в подконтрольной Компании организации – Обществе с ограниченной ответственностью «ЭкспоДом»;
- об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- о рассмотрении отчетов единоличного исполнительного органа об итогах хозяйственной деятельности Общества;
- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Участие директоров в заседаниях Совета директоров в 2015 году:

Директор	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
<b>Кошеленко Сергей Адольфович</b>	6	6
<b>Крылов Артемий Сергеевич</b>	5	5
<b>Рябокобылко Сергей Юрьевич</b>	6	6
<b>Разумов Дмитрий Валерьевич</b>	6	6
<b>Сальникова Екатерина Михайловна</b>	6	5
<b>Сенько Валерий Владимирович (член Совета директоров до 30 июня 2015 года)</b>	4	5
<b>Гриза Наталья Валентиновна</b>	6	6
<b>Сосновский Михаил Александрович</b>	5	4
<b>Каменской Игорь Александрович</b>	5	5
<b>Подсыпанин Сергей Сергеевич (член Совета директоров с 30 июня 2015 года)</b>	1	2
Даты проведения заседаний	<b>27 марта; 22 апреля; 18 мая; 28 мая; 11 сентября; 01 октября</b>	<b>28 января; 04 февраля; 20 февраля; 27 февраля; 10 июня; 02 ноября</b>
Количество заседаний за год	<b>6</b>	<b>6</b>

### **Комитет Совета директоров по аудиту ПАО «ОПИН»**

В 2005 году решением Совета директоров Общества был создан Комитет по аудиту, который играет важную роль в корпоративном управлении, выполняя следующие задачи:

- контроль за надежностью и эффективностью системы управления рисками и внутреннего контроля и системы корпоративного управления;
- обеспечение независимости и объективности осуществления функции внутреннего и внешнего аудита;
- контроль эффективности функционирования системы оповещения о потенциальных случаях недобросовестных действий работников Общества и третьих лиц, а также об иных нарушениях в Обществе;
- контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

В течение 2015 года действовало два состава Комитета по аудиту, до годового общего собрания акционеров Общества действовал следующий состав Комитета: Сенько Валерий Владимирович (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Рябокобылко Сергей Юрьевич. 11 сентября 2015 года Советом директоров в состав Комитета по аудиту были избраны следующие лица: Рябокобылко Сергей Юрьевич (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Сосновский Михаил Александрович.

Все члены Комитета по аудиту Общества обладают опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности, Комитет по аудиту ПАО «ОПИН» возглавляется независимым директором, что играет ключевую роль в предотвращении конфликта интересов, а также обеспечивает независимость проводимой Комитетом оценки корпоративных действий и документов, а также объективность подготавливаемых Комитетом заключений.

В течение отчетного периода было проведено два заседания Комитета по аудиту, на которых были рассмотрены вопросы об оценке заключения аудитора по бухгалтерской отчетности за 2014 год, о даче рекомендаций Совета директоров Общества в отношении кандидатуры аудитора на 2015 год и размера вознаграждения аудитора. В заседаниях Комитета по аудиту в 2015 году приняли участие всего его члены.

### **Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа ПАО «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 2015 года должность единоличного исполнительного органа занимал Крылов Артемий Сергеевич.

## **Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.**

В Компании установлены повременная и повременно-премиальная системы оплаты труда.

Повременная система оплаты труда предусматривает, что величина заработной платы работников зависит от фактически отработанного ими времени, учет которого ведется в соответствии с документами учета рабочего времени (табелями). Для руководителей и некоторых других категорий работников Правилами внутреннего распорядка и трудовым договором может устанавливаться ненормированный рабочий день.

Повременно-премиальная система оплаты труда предполагает выплату работникам Компании дополнительно к должностному окладу материального поощрения за выполнение трудовых функций при соблюдении работниками установленных показателей и условий премирования в виде ежемесячных (текущих) и/или единовременных (разовых) премий.

Заработная плата каждого работника Компании зависит от его квалификации, сложности выполняемой работы, количества и качества затраченного труда и максимальным размером не ограничивается.

Оплата труда работников Компании может складываться из должностного оклада, надбавок, доплат и премий.

Должностной оклад – фиксированная часть заработной платы, которая выплачивается работнику Компании за выполнение им функциональных обязанностей и работ, предусмотренных трудовым договором, за единицу времени.

Работникам могут назначаться и выплачиваться текущие и единовременные премии в соответствии с Положением о премировании ПАО «ОПИН».

Премией признается выплата поощрительного характера, сверх ежемесячно выплачиваемых базового оклада, доплат и надбавок.

Премирование работников Компании осуществляется с целью повышения эффективности и качества работы каждого работника Компании, материальной заинтересованности работников в получении максимального эффекта от своей деятельности, повышения ответственности работников за своевременное и качественное выполнение своих трудовых обязанностей, улучшения финансовых результатов работы Компании при условии достижения положительных финансовых результатов работы Компании за отчетный период, с учетом личного вклада работника, а также отсутствия оснований для лишения премии.

Надбавка к должностному окладу представляет собой ежемесячную стимулирующую выплату, которая устанавливается в зависимости от определенных условий труда или квалификации работника.

Доплата – дополнительная часть заработной платы, которая может быть установлена по усмотрению работодателя некоторым категориям работников за работу, выполняемую сверх должностных обязанностей либо в условиях, отклоняющихся от нормальных, и выплачивается за период времени, когда работник выполнял дополнительную работу либо работал в условиях, отклоняющихся от нормальных.

Работникам Компании могут устанавливаться следующие виды доплат:

- Доплата за интенсивность труда и напряженность работы;
- Доплата за совмещение профессий (должностей);
- Доплата за расширение зоны обслуживания (увеличение объема выполняемой работы).

Положением Компании об оплате труда предусматривается возможность предоставления компенсаций – денежных выплат, установленных в целях возмещения работникам затрат,

связанных с исполнением ими трудовых или иных предусмотренных федеральным законом обязанностей.

При направлении работника в служебную командировку ему гарантируется сохранение места работы и среднего заработка, а также возмещение расходов на проезд, по найму жилого помещения, дополнительные расходы, связанные с проживанием вне места постоянного жительства (суточные), иные расходы, произведенные работником с разрешения или ведома руководства.

### **Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента**

Размер вознаграждения Генерального директора определяется Советом директоров и фиксируется в трудовом договоре, подписываемом с Генеральным директором от имени Общества председателем Совета директоров Общества. Генеральному директору могут выплачиваться бонусы (дополнительные вознаграждения) за достижение благоприятных и положительных для Общества результатов. Размер и порядок выплаты бонусов определяется внутренним документом Общества – Положением о премировании работников ПАО «ОПИН».

Членам Совета директоров, которые признаются Советом директоров Общества «Независимыми директорами» на основании требований пункта 3.2 Положения о Совете директоров Общества и международных стандартов корпоративного управления, выплачивается фиксированное годовое вознаграждение. Размер вознаграждения членам Совета директоров Общества определяется общим собранием акционеров на основании предложения Совета директоров.

*Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления Общества) – применительно к Компании – по Совету директоров*

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2015
Вознаграждение за участие в работе органа управления	7 508.19
Заработная плата	14 635.44
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
<b>ИТОГО</b>	<b>22 143.63</b>

За 2015 год Обществом не производилась выплата компенсаций расходов, связанных с осуществлением функций члена Совета директоров лицам, входящим в органы управления.

В течение 2015 года членам Совета директоров г-ну Рябокобылко Сергею Юрьевичу и г-ну Кошеленко Сергею Адольфовичу выплачивалось вознаграждение в размере 3 003 276 рублей 25 копеек за исполнение функций члена Совета директоров ПАО «ОПИН» за год каждому.

Кроме того, в связи с избранием Рябокобылко Сергея Юрьевича членом Комитета по аудиту, ему выплачивалось дополнительное вознаграждение в размере 1 501 638 рублей 13 копеек за год. Размер выплат был одобрен годовым Общим собранием акционеров ПАО «ОПИН» 30 июня 2015 года.

### **Основные результаты оценки работы Совета директоров Общества**

Совет директоров, проведя формализованную самооценку, признал работу Совета директоров и Комитета по аудиту эффективной. Стоит отметить добросовестное выполнение обязанностей всеми членами Совета директоров, регулярное присутствие на заседаниях квалифицированного большинства состава Совета директоров, высокий уровень организации работы Совета и его Комитетов. Наличие в Совете директоров двух независимых директоров обеспечивает соблюдение баланса интересов всех участников системы корпоративного управления, принятие объективных решений и играет ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов. Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, а также контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.

### **Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления**

ПАО «ОПИН» стремится соблюдать требования Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463. Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и во внутренних документах Общества.

В состав Совета директоров входит два независимых члена, 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 управления 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. Отзывы после таких мероприятий и мнения акционеров доводятся до сведения Совета директоров, 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 управление финансового контроля и внутреннего аудита, в том числе исполняющее функции внутреннего аудита. Управление финансового контроля и внутреннего аудита работает в тесном сотрудничестве с Комитетом по аудиту и внешними аудиторами. Сфера ответственности управления финансового контроля и внутреннего аудита 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.

В 2016 году планируется создание Службы внутреннего аудита, функционально подчиненной Совету директоров, в том числе планируется:

- 1) утверждение советом директоров политики в области внутреннего аудита, определяющей цели, задачи и функции внутреннего аудита;
- 2) утверждение советом директоров плана деятельности внутреннего аудита;
- 3) предварительное рассмотрение Советом директоров решений о назначении на должность руководителя службы внутреннего аудита, а также определение вознаграждения руководителя подразделения внутреннего аудита.

### **Корпоративный секретарь Общества**

Литвинова Антонина Андреевна.

Родилась в 1987 г., гражданка Российской Федерации.

Назначена Корпоративным секретарем Общества в ноябре 2010 года. В настоящее время занимает должность Начальника Корпоративного управления Юридического департамента ПАО «ОПИН». Ранее работала юристом в золотодобывающих компаниях ЗАО «Полюс» и ОАО «Полюс Золото». Окончила Московский городской педагогический университет (специальность- юриспруденция), а также Национальный исследовательский институт «Высшая школа экономики» (специальность – корпоративное управление). Акционером Общества не является.



## **Ревизор Общества**

В соответствии с законодательством и Уставом компании контроль финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ОПИН» осуществляет Ревизор Общества, избираемый Общим собранием акционеров сроком на один год. Ревизор не может одновременно являться членом Совета директоров, а также занимать иные должности в органах управления компании.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности компании обязательно осуществляется по итогам деятельности за год, а дополнительно – по инициативе Ревизора, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров или требованию акционеров, владеющих не менее 10 % голосующих акций ПАО «ОПИН». Компетенция Ревизора по вопросам, предусмотренным Уставом, определяется Положением О Ревизоре Общества.

В 2015 году на годовом Общем собрании акционеров Ревизором Общества была избрана Рисухина Марина Вилорьевна.

## **Независимые аудиторы**

В соответствии с законодательством Общее собрание акционеров ПАО «ОПИН» ежегодно утверждает независимого аудитора для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности компании.

Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ОПИН», подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза».

Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ОПИН», подготовленной в соответствии с требованиями МСФО, в 2015 году был привлечен аудитор АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит».

Основания, в силу которых данными аудиторами не может осуществляться аудит ПАО «ОПИН», указанные в части 1 статьи 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 года № 307-ФЗ, отсутствуют.

Оценка кандидатуры аудитора проводится Комитетом по аудиту при Совете директоров с учетом требований, предъявляемых законодательством к независимости аудитора, опыта работы, репутации организаций, предлагающих аудиторские услуги.

Для поддержания принципа объективности внешние аудиторы периодически осуществляют ротацию аудиторских групп.

## **Дивиденды**

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2014 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2015 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 2015 года составлял 15 220 793 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А, дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 06.12.2002 г. Международный код (номер) идентификации акций (ISIN): RU000A0DJ9B4.

Акции включены во второй уровень котировального списка фондовой биржи ЗАО «ФБ ММВБ», Доля акций, находящихся в свободном обращении на 31 декабря 2015 года – 16,15%.

Доля акций, обращающихся за пределами Российской Федерации, от общего количества акций соответствующей категории (типа) – 0,0001 %.

#### Глобальные депозитарные расписки

Глобальные депозитарные расписки на акции Компании обращаются на внебиржевом рынке США (OTC Market) под номером 68370L102. Международный код (номер) идентификации глобальных депозитарных расписок ПАО «ОПИН» (ISIN): US68370L1026. 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 (публичное акционерное общество).

#### Структура акционерного капитала

Информация о крупнейших акционерах ПАО «ОПИН» (с долей владения не менее 5 % акций Общества) по состоянию на 31.12.2015 г.:

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)	83,85%
Прочие	16,15%
Итого	100 %

Контролирующими лицами Общества, которые могут косвенно распоряжаться акциями ПАО «ОПИН», по состоянию на 31 декабря 2015 года являлись Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД) и Компания ONEXIM GROUP LIMITED (ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД).

По состоянию на 29 мая 2015 года (дата составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров) общее количество акционеров Общества - 536 (Пятсот тридцать шесть) лиц.

Общество и его подконтрольные организации в течение отчетного периода не владели акциями ПАО «ОПИН».

31 марта 2016 года произошли следующие изменения в структуре акционерного капитала Общества: крупнейшими акционерами Общества стали Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), которая получила право распоряжаться 68,85 % акций ПАО «ОПИН», а также Компания LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД), получившая право распоряжения 14,99 % акций Общества, Компания RINSOCO

TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) перестала быть акционером ПАО «ОПИН» (соответствующие уведомления от акционеров были получены Обществом 11 апреля 2016 года).

*29 апреля 2016 года* произошли следующие изменения в структуре акционерного капитала Общества: Компания LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД) утратила право распоряжения акциями Общества, а 14,99 % акций Компании было приобретено Обществом с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ».

У Общества отсутствуют сведения о существовании долей владения акциями, превышающими пять процентов, помимо уже раскрытых Обществом, а также о заключении каких-либо акционерных соглашений между акционерами Компании.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**к годовому отчету**  
**ПАО «ОПИН» за**  
**2015 год**

**Группа ОПИН**

**Консолидированная финансовая отчетность  
в соответствии с Международными стандартами  
финансовой отчетности и  
Аудиторское заключение**

**31 декабря 2015 года**

## СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении .....	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе .....	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале .....	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности.....	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики .....	11
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций .....	25
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	28
5	Основные средства .....	34
6	Инвестиционная недвижимость .....	35
7	Товарно-материальные запасы .....	36
8	Авансы выданные.....	38
9	Дебиторская задолженность .....	39
10	Займы выданные .....	41
11	Краткосрочные банковские депозиты .....	42
12	Денежные средства и их эквиваленты .....	42
13	Уставный капитал .....	43
14	Добавочный капитал .....	43
15	Налог на прибыль .....	44
16	Кредиты и займы полученные .....	48
17	Кредиторская задолженность.....	49
18	Авансы, полученные от покупателей.....	50
19	Текущие налоговые обязательства .....	50
20	Резервы по прочим обязательствам и платежам.....	51
21	Договоры на строительство.....	51
22	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков.....	52
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство .....	53
24	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы .....	53
25	Финансовые расходы .....	54
26	Убыток на акцию .....	54
27	Выбытие дочерних предприятий.....	54
28	Операции со связанными сторонами .....	55
29	Сегментная информация .....	56
30	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства .....	60
31	Управление финансовыми рисками и капиталом .....	62
32	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость .....	67
33	Основные дочерние компании .....	69
34	Неконтролирующая доля участия.....	71
35	События после отчетной даты .....	71



## **Аудиторское заключение**

Акционерам и Совету директоров ПАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ПАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

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

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.



**Аудиторское заключение (продолжение)**

**Мнение**

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

**Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, в котором отражен совокупный убыток в размере 14 190 538 тыс. руб. за 2015 год, и на Примечание 1 к данной консолидированной финансовой отчетности, в котором говорится, что по состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 467 072 тыс. руб. Это, совместно с прочими условиями и событиями, раскрытыми в Примечании 1, свидетельствует о наличии существенной неопределенности, обуславливающей значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Данный факт не является основанием для выражения мнения с оговоркой.

*AO PricewaterhouseCoopers Audit*

29 апреля 2016 года

Москва, Российская Федерация

*Е. И. Копанева*

Е. И. Копанева, Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),  
АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»



Аудируемое лицо: ПАО «ОПИН»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № 1027702002943

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 123104

Независимый аудитор: АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Свидетельство о государственной регистрации №008.890 выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 г.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1027700148431, выдано 22 августа 2002 г.

Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Палата России» № 870. ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 10201003683

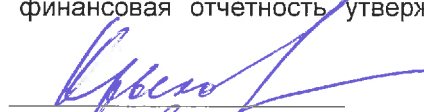


**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	114 804	127 254
Инвестиционная недвижимость	6	18 330 607	27 862 095
Отложенные налоговые активы	15	3 708 954	5 242 241
Авансы выданные	8	-	1 520 000
Дебиторская задолженность	9	424 454	647 660
Займы выданные	10	-	1 305 462
Прочие внеоборотные активы		24 414	34 403
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>22 603 233</b>	<b>36 739 115</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы	7	11 168 337	10 217 605
Авансы выданные	8	360 155	941 272
Дебиторская задолженность	9	1 553 250	691 805
Авансовые платежи по налогу на прибыль		3 619	40 011
Займы выданные	10	986 447	440 340
Краткосрочные банковские депозиты	11	76 508	68 581
Денежные средства и их эквиваленты	12	69 074	558 672
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>14 217 390</b>	<b>12 958 286</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>36 820 623</b>	<b>49 697 401</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	46 226 126	44 680 787
Непокрытый убыток		(49 287 781)	(36 928 822)
Эффект от пересчета валют		(4 114 345)	(2 142 520)
<b>Капитал, относимый на акционеров Компании</b>		<b>8 044 793</b>	<b>20 830 238</b>
<b>Неконтролирующая доля участия</b>		<b>193 083</b>	<b>-</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>8 237 876</b>	<b>20 830 238</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	15	1 121 853	2 133 616
Кредиты и займы полученные	16	1 776 432	5 785 897
Кредиторская задолженность	17	-	513 929
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>2 898 285</b>	<b>8 433 442</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	16	18 251 975	14 270 663
Кредиторская задолженность	17	1 647 448	2 232 221
Авансы, полученные от покупателей	18	4 996 033	3 159 100
Текущие налоговые обязательства	19	606 658	560 785
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	182 348	210 952
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>25 684 462</b>	<b>20 433 721</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>28 582 747</b>	<b>28 867 163</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>36 820 623</b>	<b>49 697 401</b>

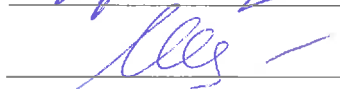
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 29 апреля 2016 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

Примечания на страницах с 7 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН****Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Выручка</b>			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	1 680 393	4 805 827
Выручка по договорам на строительство	23	43 524	193 153
Выручка от оказания прочих услуг		145 714	194 378
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		37 423	343 573
<b>Итого выручка</b>		<b>1 907 054</b>	<b>5 536 931</b>
<b>Себестоимость реализации</b>			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	(1 375 560)	(3 886 360)
Себестоимость договоров на строительство	23	(40 913)	(161 711)
Себестоимость прочих услуг		(72 514)	(105 223)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		(42 301)	(330 043)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(75 608)	(230 682)
<b>Итого себестоимость реализации</b>		<b>(1 606 896)</b>	<b>(4 714 019)</b>
<b>Валовая прибыль</b>		<b>300 158</b>	<b>822 912</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 033 529)	(1 087 115)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(5 960 503)	(935 438)
(Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(1 583 402)	89 854
Убыток от выбытия дочерних предприятий	27	(1 240 440)	(262)
(Обесценение)/восстановление обесценения основных средств	5	(5 850)	6 055
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных, и дебиторской задолженности	8,9,10	(31 145)	(85 519)
(Начисление) /восстановление резерва по судебным искам и прочим платежам	20	(642)	74 512
Доход от списания кредиторской задолженности	17	1 008 912	12 379
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	(370 614)	(878)
Финансовые доходы		282 425	379 857
Финансовые расходы	25	(1 625 982)	(1 587 295)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(1 265 579)	(2 709 966)
Прочие доходы		29 267	12 634
Прочие расходы		(42 288)	(48 599)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(11 539 212)</b>	<b>(5 056 869)</b>
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	15	(679 501)	242 056
<b>Убыток за год</b>		<b>(12 218 713)</b>	<b>(4 814 813)</b>
<b>Убыток, относимый на:</b>			
- акционеров Компании		(12 212 803)	(4 814 813)
- неконтролирующую долю участия		(5 910)	-

Примечания на страницах с 7 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**  
**(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Прочий совокупный убыток</b>			
<b>Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток</b>			
Эффект пересчета валют		(1 971 825)	(2 070 790)
<b>Прочий совокупный убыток</b>		<b>(1 971 825)</b>	<b>(2 070 790)</b>
<b>Итого совокупный убыток за год</b>		<b>(14 190 538)</b>	<b>(6 885 603)</b>
<b>Итого совокупный убыток, относимый на:</b>			
- акционеров Компании		(14 184 628)	(6 885 603)
- неконтролирующую долю участия		(5 910)	-
<b>Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):</b>			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе убытка от продолжающейся деятельности	26	(802,38)	(316,33)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе убытка от прекращенной деятельности	26	-	-

Примечания на страницах с 7 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал, относимый на акционеров Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(32 114 009)</b>	<b>(71 730)</b>	<b>27 715 841</b>	<b>-</b>	<b>27 715 841</b>
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за год	-	-	(4 814 813)	-	(4 814 813)	-	(4 814 813)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(2 070 790)	(2 070 790)	-	(2 070 790)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(4 814 813)	(2 070 790)	(6 885 603)	-	(6 885 603)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(36 928 822)</b>	<b>(2 142 520)</b>	<b>20 830 238</b>	<b>-</b>	<b>20 830 238</b>
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за год	-	-	(12 212 803)	-	(12 212 803)	(5 910)	(12 218 713)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(1 971 825)	(1 971 825)	-	(1 971 825)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(12 212 803)	(1 971 825)	(14 184 628)	(5 910)	(14 190 538)
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	-	-	(146 156)	-	(146 156)	198 993	52 837
Взнос участника	-	1 545 339	-	-	1 545 339	-	1 545 339
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>46 226 126</b>	<b>(49 287 781)</b>	<b>(4 114 345)</b>	<b>8 044 793</b>	<b>193 083</b>	<b>8 237 876</b>

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Убыток до налогообложения		(11 539 212)	(5 056 869)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		24 398	23 624
Убыток от выбытия дочерних предприятий	27	1 240 440	262
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		1 265 579	2 709 966
Убыток/(прибыль) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	1 583 402	(89 854)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	75 608	230 682
Финансовые доходы		(282 425)	(379 857)
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9,10	31 145	85 519
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	(23 362)	(66 514)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	5 960 503	935 438
(Обесценение)/восстановление обесценения основных средств	5	5 850	(6 055)
Финансовые расходы	25	1 625 982	1 587 295
Доход от списания кредиторской задолженности	17	(1 008 912)	(12 379)
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	370 614	878
Прочие доходы и расходы		28 038	9 277
<b>Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>		<b>(642 352)</b>	<b>(28 587)</b>
<hr/>			
(Увеличение)/уменьшение товарно-материальных запасов		(334 313)	1 071 619
Уменьшение дебиторской задолженности		17 654	136 259
Уменьшение/(увеличение) авансов выданных		1 371 445	(1 112 555)
Увеличение кредиторской задолженности		1 128 231	27 488
Увеличение/(уменьшение) авансов, полученных от покупателей		1 834 783	(1 739 897)
(Уменьшение)/увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(282)	41 493
<b>Сумма денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности</b>		<b>3 375 166</b>	<b>(1 604 180)</b>
<hr/>			
Проценты уплаченные		(1 933 469)	(1 642 601)
(Налог на прибыль уплаченный)/возврат налога на прибыль		(93 828)	202 516
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности</b>		<b>1 347 869</b>	<b>(3 044 265)</b>

**Группа ОПИН****Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)***(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Выданные займы		(443 642)	(600 321)
Поступления от погашения выданных займов		80 453	903 397
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		65 143	40 882
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(73 730)	(65 143)
Полученные проценты		16 722	67 279
Поступления от продажи дочерних компаний		50	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		664 141	1 823 549
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(911)	(14 126)
Поступления от продажи основных средств		939	19
Денежные средства, полученные при приобретении дочерней компании		-	44 875
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(7 840)	(5 738)
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности</b>		<b>301 325</b>	<b>2 194 673</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 679)	(3 363)
Поступления от частичного выбытия дочерних компаний		52 837	-
Взнос участника		1 545 339	-
Привлеченные кредиты и займы		1 470 513	9 974 346
Погашенные кредиты и займы		(5 181 008)	(8 941 762)
<b>Чистая сумма денежных средств, (использованных в)/полученных от финансовой деятельности</b>		<b>(2 114 998)</b>	<b>1 029 221</b>
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(23 794)	(13 375)
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(489 598)	166 254
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	12	<b>558 672</b>	<b>392 418</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	12	<b>69 074</b>	<b>558 672</b>

Операция, которая не связана с использованием денежных средств и их эквивалентов и была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2015 год, раскрыта в Примечании 10.

## **1 Описание деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, для ПАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июле 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Акции Компании котируются на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

По состоянию на 31 декабря 2015 года крупнейшим акционером ОПИН является компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), которая являлась зарегистрированным владельцем 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2015 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Onexim Holdings Limited. Акционером Onexim Holdings Limited является компания Onexim Group Limited (Онексим Груп Лимитед). Прохоров Михаил Дмитриевич является бенефициаром иностранных структур без образования юридического лица (трастов), которые держат 100% Онексим Груп Лимитед (Onexim Group Limited).

### ***Краткое описание основных направлений деятельности***

#### ***Земельный банк***

На 31 декабря 2015 года Группа владела 27 304 гектарами земли, расположенной в Московской и Тверской областях Российской Федерации (31 декабря 2014 г.: 37 229 га) (см. Примечание 6).

В 2015 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области и г. Москве:

#### ***Коттеджные и дачные поселки***

##### Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 89% (31 декабря 2014 г.: 85%)

##### Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2015 и 2014 годов. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 95% (31 декабря 2014 г.: 94%).

##### Коттеджный поселок «Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект находится на завершающей стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 95 % (31 декабря 2014 г.: 82%) .

**1 Описание деятельности (продолжение)**Дачный поселок «Солнечный берег»

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 95% для первой очереди и 32% для второй очереди (31 декабря 2014 г.: 94% и 11%, соответственно).

**Многоквартирные жилые комплексы**Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривала строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью около 54 тыс. кв. м. (1 014 квартир) и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). Строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Ожидается, что дома первого этапа второй очереди (4 многоквартирных дома) будут введены в эксплуатацию в первой половине 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2015 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 2 883 033 тыс. руб. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 99 % по первой очереди и 40% по второй очереди (31 декабря 2014 г.: 90% и 18%, соответственно).

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В рамках данного проекта до ноября 2014 года Группа ОПИН оказывала девелоперские услуги за вознаграждение, в ноябре 2014 года ПАО «ОПИН» приобрело компанию, которая владеет данным проектом. В 2013 году был заключен инвестиционный контракт с Администрацией Истринского муниципального района Московской области по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов инфраструктуры в данном жилом комплексе. Реализация инвестиционного контракта ожидается в 2017 году. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 51 % по первой очереди (31 декабря 2014 г.: 39%).

Многофункциональный жилой комплекс «Симоново»

Группа ведет предевелопмент проекта по строительству жилого комплекса бизнес класса со встроенными нежилыми помещениями, с общей ориентировочной продаваемой площадью квартир 251 500 кв. м., и многофункционального комплекса спортивного и общественно-делового назначения. Комплекс будет включать в себя детский сад и школу, а также подземную парковку. Предполагается, что согласно инвестиционному контракту Группа будет выступать застройщиком в данном проекте, строительство будет осуществляться на земельных участках, принадлежащих связанным сторонам Группы. Земельные участки под застройку расположены в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. По результатам реализации инвестиционного проекта 95,87% от общей площади квартир перейдут в собственность Группы. На текущий момент руководство Группы занимается разработкой плана осуществления данного проекта.



**1 Описание деятельности (продолжение)**

**Проекты, осуществляемые в рамках оказания девелоперских услуг за вознаграждение**

**Жилой комплекс «Парк Рублево»**

Этот жилой комплекс премиум класса имеет уникальное местоположение в лесной зоне на берегу Москва-реки в 1 км от Москвы. Генплан этого проекта включает 12 кондоминиумов, состоящих из 4-8-этажных домов (407 квартир общей площадью 47 757 кв. м.) с подземным паркингом (632 паркомест). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2012 года. В рамках данного проекта Группа ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа. Проект находится на завершающей стадии, ведутся завершающие работы, в том числе по благоустройству территории. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 83% (31 декабря 2014 г.: 60%).

**Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

**Российская Федерация.** Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 30). Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2015 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

**Допущение о непрерывности деятельности**

Руководство Группы подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности, но тем не менее имеет место существенная неопределенность, связанная с условиями и событиями, которые обуславливают значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, и то, что в этой связи Группа может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности.

Оценивая применимость данного допущения, руководство Группы приняло во внимание следующие обстоятельства:

- Совокупный убыток за 2015 год составил 14 190 538 тыс. руб. (за 2014 год: 6 885 603 тыс. руб.).
- По состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 467 072 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 г.: на 7 475 435 тыс. руб.).
- В состав краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года включены кредиты и займы в размере 18 251 975 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 14 270 663 тыс. руб.), в том числе кредиты, по которым нарушены ограничительные условия кредитных договоров в размере 14 217 468 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 10 178 332 тыс. руб.) Информация о кредитах и займах полученных представлена в Примечании 16.

## **1 Описание деятельности (продолжение)**

В марте-апреле 2016 года Группа реструктуризировала выплаты по кредитам, отраженным на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочных, в размере 730 317 тыс. руб., перенеся их на период после 31 декабря 2016 года. Информация о событиях после отчетной даты представлена в Примечании 35.

Существенная неопределенность обусловлена необходимостью реструктуризации существующего кредитного портфеля Группы. В случае невыполнения Группой обозначенных ниже мероприятий, существует значительное сомнение в отношении того, что Группа сможет продолжать свою непрерывную деятельность и выполнять свои обязательства:

- Во второй половине 2016 года Группа ожидает получение разрешения на строительство первой очереди нового многофункционального жилого комплекса бизнес класса «Симоново», расположенного в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. Строительство комплекса планируется за счет проектного финансирования, и в настоящее время ведутся переговоры с рядом банков о его привлечении. Группа рассчитывает на получение существенного положительного чистого потока денежных средств от продажи недвижимости в данном комплексе после получения разрешения на строительство.
- В 2016 году Группа намерена реструктуризировать кредиты, отраженные в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года, в размере 9 792 787 тыс. руб. Условия реструктуризации зависят от сроков получения разрешения на строительство, описанного выше, и подразумевают передачу в качестве залога части недвижимого имущества в новом комплексе.
- Группа ведет переговоры о согласовании отсрочки выплаты других банковских кредитов на сумму 512 532 тыс. руб., отраженных в составе краткосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 года.
- Группа ведет переговоры с получателем займа в размере 820 259 тыс. руб., отраженного на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочных займов выданных, и Руководство Группы не исключает, что получение денежных средств по данному займу может произойти после 31 декабря 2016 года.
- В 2016 году Группа намерена привлечь финансирование от связанных сторон с целью выплаты еще одного кредита в размере 3 627 651 тыс. руб., отраженного в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года.
- Группа ведет переговоры о пролонгации сроков погашения задолженности по займам от материнской компании и кредиторской задолженности связанной стороне в размере 2 302 640 тыс. руб., отраженной в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

Также Группа планирует продолжать получать приток денежных средств от продажи недвижимости в жилых комплексах «Весна» и «Павловский Квартал», а также от продажи земельных участков и коттеджей. Группа проводит ряд маркетинговых мероприятий, направленных на рост продаж.

Контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики**

### ***Основы представления консолидированной финансовой отчетности***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, а также за исключением недвижимости в составе основных средств, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость» по справедливой стоимости на дату такого перевода.

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

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

### ***Валюта представления консолидированной финансовой отчетности***

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

### ***Функциональная валюта***

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

### ***Пересчет иностранных валют***

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

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;

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

- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 72,8827 рубля и 56,2584 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2015 и 2014 годов, составили 60,9579 рубля и 38,4217 рубля за один доллар США, соответственно.

**Принципы консолидации**

Дочерние предприятия представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты утери контроля.

Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

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

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенное предприятие, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Операции между предприятиями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между предприятиями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все его дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, уплаченным при приобретении неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Безвозмездно полученные взносы участника в виде имущества или денежных средств отражаются по статье «Взнос участника» в составе добавочного капитала.

### **Выбытие дочерних компаний**

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

### **Основные средства**

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.

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

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

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

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

	<b>Срок полезного использования (кол-во лет)</b>
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

---

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

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

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

**Авансы, выданные на капитальные затраты**

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

**Инвестиционная недвижимость**

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

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

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

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

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

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

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

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость;
- началом/завершением периода использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционной недвижимости/в инвестиционную недвижимость в категорию/из категории недвижимости, занимаемой владельцем.

### **Товарно-материальные запасы**

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

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

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

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

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

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

**Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования**

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

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

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

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

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

**Текущий налог на прибыль**

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады и Кипра на отчетную дату.

**Отложенный налог**

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.



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

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

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

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

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

### ***Денежные средства и их эквиваленты***

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

### ***Финансовые инструменты - основные подходы к оценке***

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

*Справедливая стоимость* – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость

финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котированной цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котированную цену.

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

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

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

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

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

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

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

***Первоначальное признание и классификация финансовых активов***

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

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

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

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда предприятие становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента

***Займы выданные и дебиторская задолженность***

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

***Обесценение финансовых активов***

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

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

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

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

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

***Прекращение признания финансовых активов***

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

***Финансовые обязательства***

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

***Выбытие финансовых обязательств***

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

***Капитализация затрат по кредитам и займам***

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

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

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

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

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

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

**Авансы выданные**

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

**Взаимозачет**

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

**Уставный и добавочный капитал**

Обыкновенные акции и не подлежащие выкупу привилегированные акции, дивиденды по которым объявляются по усмотрению руководства, отражаются как уставный капитал. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

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

**Дивиденды**

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

**Аренда**

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

**Группа в качестве арендодателя**

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

**Группа в качестве арендатора**

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

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

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

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

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

**Резервы по прочим обязательствам и платежам**

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

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

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

**Налог на добавленную стоимость**

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

**Признание выручки**

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

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

Выручка от реализации квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

Выручка отражается за вычетом НДС, если применимо, и скидок.

***Договоры на строительство***

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

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

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

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

***Вознаграждения работникам***

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

***Условные активы и обязательства***

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

***Прибыль или убыток на акцию***

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

***Неопределенные налоговые позиции***

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

***Сегментная информация***

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

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила три основных сегмента: земельный банк, коттеджные и дачные поселки, многоквартирные жилые комплексы. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

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

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



**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)****Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска**

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

**Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности**

В течение 2015 года Группа изменила классификацию в отчете о прибыли или убытке за 2014 год. Группа полагает, что такое изменение обеспечивает надежную и более уместную информацию. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом.

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 31 декабря 2014 года:

<b>Статья консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе</b>	<b>2014 год (сумма до реклассификации)</b>	<b>Реклассификация</b>	<b>2014 год (сумма после реклассификации)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Прочие доходы	25 013	(12 379)	12 634
Доход от списания кредиторской задолженности	-	12 379	12 379
Прочие расходы	(49 477)	878	(48 599)
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	-	(878)	(878)
<b>Итого</b>	<b>(24 464)</b>	<b>-</b>	<b>(24 464)</b>

**3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций**

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2015 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников» (выпущены в ноябре 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г.).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 г. (выпущены в декабре 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г. или после этой даты, если не указано иное).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2013 г. (выпущены в декабре 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г. или после этой даты, если не указано иное).

**Новые учетные положения**

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

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

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Основные отличия нового стандарта заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели организации по управлению финансовыми активами и от того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов. Если долговой инструмент предназначен для получения денег, он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом также предусматривает лишь платежи в счет основного долга и процентов. Долговые инструменты, которые предусматривают лишь платежи в счет основного долга и процентов и удерживаются в портфеле, могут классифицироваться как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если организация и удерживает их для получения денежных потоков по активам, и продает активы. Финансовые активы, не содержащие денежных потоков, являющихся лишь платежами в счет основного долга и процентов, необходимо оценивать по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные инструменты больше не отделяются от финансовых активов, но будут учитываться при оценке условия, предусматривающего лишь платежи в счет основного долга и процентов.
- Инвестиции в долевые инструменты должны всегда оцениваться по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если долевой инструмент предназначен для торговли, то изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к организации раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода.

МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Существует «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания. На практике новые правила означают, что организации при первоначальном признании финансовых активов должны будут сразу признать убытки в сумме ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев, не являющихся кредитными убытками от обесценения (или в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента для торговой дебиторской задолженности). Если имело место существенное повышение кредитного риска, то обесценение оценивается исходя из ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента, а не на основе ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

- Требования к учету хеджирования были скорректированы для большего соответствия учета управлению рисками. Стандарт предоставляет организациям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, и продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

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

В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).** Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов. Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной; и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в отчете о прибылях и убытках. В отношении учета аренды у арендодателя МСФО (IFRS) 16, по сути, сохраняет требования к учету, предусмотренные МСФО (IAS) 17. Таким образом, арендодатель продолжает классифицировать договоры аренды в качестве операционной или финансовой аренды и, соответственно, по-разному отражать их в отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**«Признание отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам» – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).** Поправка разъясняет требования к признанию отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам по долговым инструментам. Организация должна будет признавать налоговый актив по нереализованным убыткам, возникающим в результате дисконтирования денежных потоков по долговым инструментам с применением рыночных процентных ставок, даже если она предполагает удерживать этот инструмент до погашения, и после получения основной суммы уплата налогов не предполагается. Экономические выгоды, связанные с отложенным налоговым активом, возникают в связи с возможностью держателя долгового инструмента получить в будущем прибыль (с учетом эффекта дисконтирования) без уплаты налогов на эту прибыль. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**«Инициатива в сфере раскрытия информации» – Поправки к МСФО (IAS) 7 (выпущены 29 января 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).** Поправки, внесенные в МСФО (IAS) 7, требуют раскрытия информации об изменениях в обязательствах, возникающих в результате финансовой деятельности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

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

Ожидается, что следующие стандарты и интерпретации, после вступления в силу, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (выпущен в январе 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» – Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- Сельское хозяйство: Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 – «Сельское хозяйство: Плодоносящие растения» (выпущены 30 июня 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).
- «Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности» - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены 12 августа 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).
- «Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены 25 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Раскрытие информации» – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Применение исключения из требования консолидации для инвестиционных компаний» – Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

### **4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

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

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

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)****Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости**

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

Текущее использование инвестиционной недвижимости соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

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

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	18 330 607	27 862 095

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года. Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что

включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2015 и 2014 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

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

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

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

<b>Допущение</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	16,31%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2016 – 2025 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2016 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	283 - 311 237
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 17% до – 10%
Прогнозируемый рост цены продажи	5,1% – 6,4% рост в 2016 – 2025 гг.

<b>Допущение</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3% – 28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2015 – 2029 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2015 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	466 – 1 194 700
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 15% до – 10%
Прогнозируемый рост цены продажи	7% – 8% рост в 2016 – 2018 гг., далее снижение до 2% – 3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)

В 2015 году маркетинговая стратегия реализации земельных участков была скорректирована в связи с изменением общей экономической ситуации и конъюнктуры рынка, это послужило причиной изменения использованных допущений в части ожидаемого периода продажи земельных участков и средней цены реализации.

**Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3**

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель,

продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года.

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

Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходящие данные для Уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- **Корректировки к цене продажи** – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположению и размерам земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- **Рост цены продажи** – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- **Период продаж** – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- **Ставки дисконтирования** - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 839 200 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 313 284 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 853 000 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 144 778 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 510 500 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 250 748 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2015 года сохранялась относительная стагнация на российском рынке недвижимости на фоне сохранения предпосылок спроса в связи с международными санкциями, и, как следствие, импортозамещением в сфере сельского хозяйства. Доступ к финансированию на протяжении 2015 года постепенно улучшался (благодаря снижению Банком России ключевой ставки в течение года до 11%). Однако кредитные организации по-прежнему избегают активной работы с земельным рынком в связи с неблагоприятной экономической ситуацией, из-за чего на рынке сохраняется значительная неопределенность. В течение 2016 года при нормализации макроэкономической ситуации и развитии сельского хозяйства можно ожидать восстановления активности на земельном рынке.

#### **Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов**

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

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

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

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2015 года цены продажи выросли или снизились на 10%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 148 870 тыс. руб. или уменьшилась бы на 222 706 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: увеличилась бы на 70 861 тыс. руб. или уменьшилась бы на 154 309 тыс. руб.), соответственно.

#### **Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)**

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, в котором принимается решение о приостановке дальнейшего строительства.

#### **Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах**

Группа определяет момент признания выручки по квартирам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Это применимо к реализации квартир по договорам долевого участия. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный, при условии полной оплаты цены по договору покупателями.

#### **Резервы по искам**

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов включен резерв по искам в размере 39 026 тыс. руб., который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

#### **Отложенный налог на прибыль**

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



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

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

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

Группа отражала отложенные налоговые активы в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости исходя из балансовой стоимости инвестиций в данные холдинговые компании в налоговом учете.

## 5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Первоначальная стоимость</b>						
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>1 480</b>	<b>13 216</b>	<b>17 481</b>	<b>68 102</b>	<b>397 216</b>	<b>497 495</b>
Поступления	269	-	15	2 273	170	2 727
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	3 207	-	3 207
Выбытия	-	-	(768)	(886)	-	(1 654)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>1 749</b>	<b>13 216</b>	<b>16 728</b>	<b>72 696</b>	<b>397 386</b>	<b>501 775</b>
Поступления	-	-	1 987	5 694	30	7 711
Выбытия	-	(475)	(2 961)	(4 757)	(90)	(8 283)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>1 749</b>	<b>12 741</b>	<b>15 754</b>	<b>73 614</b>	<b>397 326</b>	<b>501 184</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>						
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>736</b>	<b>5 955</b>	<b>9 809</b>	<b>45 113</b>	<b>306 703</b>	<b>368 316</b>
Начисление за год	116	1 152	3 753	8 692	-	13 713
Восстановление обесценения основных средств	-	-	-	-	(6 055)	(6 055)
Выбытия	-	-	(572)	(881)	-	(1 453)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>852</b>	<b>7 107</b>	<b>12 990</b>	<b>52 924</b>	<b>300 648</b>	<b>374 521</b>
Начисление за год	87	1 141	3 981	8 579	-	13 788
Обесценение основных средств	-	-	-	-	5 850	5 850
Выбытия	-	(202)	(2 801)	(4 757)	-	(7 760)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>939</b>	<b>8 046</b>	<b>14 170</b>	<b>56 727</b>	<b>306 498</b>	<b>386 380</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
<b>На 31 декабря 2014 года</b>	<b>897</b>	<b>6 109</b>	<b>3 738</b>	<b>19 772</b>	<b>96 738</b>	<b>127 254</b>
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>810</b>	<b>4 695</b>	<b>1 584</b>	<b>16 887</b>	<b>90 828</b>	<b>114 804</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2015 и 2014 годах Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

## 6 Инвестиционная недвижимость

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>27 722 567</b>	<b>58 248</b>	<b>27 780 815</b>
Поступления	10 440	3 686	14 126
Перевод из состава товарно-материальных запасов	1 852 192	-	1 852 192
Выбытия	(849 600)	-	(849 600)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(918 960)	(16 478)	(935 438)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>27 816 639</b>	<b>45 456</b>	<b>27 862 095</b>
Поступления	61 968	-	61 968
Выбытия	(3 629 293)	-	(3 629 293)
Выбытие дочерних компаний	(3 660)	-	(3 660)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(5 987 959)	27 456	(5 960 503)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>18 257 695</b>	<b>72 912</b>	<b>18 330 607</b>

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2015 года		31 декабря 2014 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	633	7 272 500	872	8 439 184	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	6 709	4 251 995	6 740	7 067 607	с/х
Клинский р-н, Московская область	9 321	3 512 900	10 421	6 560 740	с/х, ООТ,ЗНП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	1 949 800	137	2 475 400	МЖС
Одинцовский р-н, Московская область	30	817 400	30	1 485 300	с/х, МЖС
Кашинский р-н, Тверская область	4 792	273 100	7 950	1 173 888	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	2 047	116 600	3 986	373 378	с/х, ИЖС
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	63 400	3 635	115 602	с/х
Суздальский р-н, Владимирская область	-	-	611	57 650	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	-	-	2 847	67 890	с/х
<b>Итого</b>	<b>27 304</b>	<b>18 257 695</b>	<b>37 229</b>	<b>27 816 639</b>	

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

**6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2015 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 13 003 202 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 16 443 508 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение 2015 года Группа понесла операционные расходы в размере 67 731 тыс. руб. (2014 г.: 70 188 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2015 году Группа продала 220 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 1 100 га в Клинском районе, 3 158 га в Кашинском районе, 1 939 га в Калязинском районе и 3 458 га во Владимирской области за 2 045 890 тыс. руб. В 2015 году Группа передала 19 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупный убыток от данных операций составил 1 583 402 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2014 году Группа продала 166 га земли в Дмитровском районе, 41 га в Мытищинском районе и 17 га в Клинском районе за 939 454 тыс. руб. В 2014 году Группа передала 16 га земли в Дмитровском районе и 16 га в Кашинском районе органам местного самоуправления. Совокупная прибыль от данных операций составила 89 854 тыс. руб. Данная прибыль отражена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2014 году Группа перевела 137 га земли в Наро-Фоминском районе из состава товарно-материальных запасов в инвестиционную недвижимость в связи с изменением намерений в отношении данного земельного участка. Справедливая стоимость этого земельного участка составила 2 475 400 тыс. руб. на дату перевода.

**7 Товарно-материальные запасы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	1 482 482	2 415 196
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 293 019	5 134 511
Инфраструктура (в)	89 478	89 453
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>	<b>3 864 979</b>	<b>7 639 160</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	1 064 731	361 713
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	5 121 074	98 739
Готовая продукция (г)	1 092 447	2 079 685
Прочие товарно-материальные запасы	25 106	38 308
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>	<b>7 303 358</b>	<b>2 578 445</b>
<b>Итого товарно-материальные запасы</b>	<b>11 168 337</b>	<b>10 217 605</b>

**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
По себестоимости	8 964 215	8 035 983
По чистой цене реализации	2 204 122	2 181 622
<b>Итого</b>	<b>11 168 337</b>	<b>10 217 605</b>

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

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

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

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

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

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

**(в) Инфраструктура**

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

**(г) Готовая продукция**

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

В течение 2015 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 692 027 тыс. руб. (2014 г.: 396 782 тыс. руб.).

В 2015 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 75 608 тыс. руб., (2014 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 230 682 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2015 года составил 1 876 738 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 159 223 тыс. руб.).

**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2015 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 898 412 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 613 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

**8 Авансы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Авансы выданные в составе внеоборотных активов	-	1 520 000
Авансы выданные в составе оборотных активов	385 764	966 769
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(25 609)	(25 497)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>360 155</b>	<b>2 461 272</b>

В 2015 году Группа не капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам. В 2014 году Группа капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам в размере 39 395 тыс. руб. Данные авансы относятся к девелопменту объектов недвижимости.

На 31 декабря 2014 года авансы выданные в составе внеоборотных активов представляли собой сумму, внесенную связанной стороне за земельные участки по инвестиционному договору на строительство многофункционального жилого комплекса «Симоново». В 2015 году данный аванс был возвращен в связи с изменением условий инвестиционного договора.

На 31 декабря 2014 года были выданы авансы связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2015 года договор, на основании которого были выданы данные авансы, был расторгнут, в связи с чем данная сумма была переведена в состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности (Примечание 9).

По состоянию на 31 декабря 2015 года из состава авансов выданных были списаны невозвратные авансы в размере 195 122 тыс. руб., выданные дочерним компаниям, выбывшим в 2015 году (Примечание 27). Данные списанные авансы были отражены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе убытков от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2015 и 2014 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>25 497</b>	<b>64 755</b>
Начисление резерва	5 691	2 051
Восстановление начисленного резерва	-	(68)
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(5 579)	(41 241)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>25 609</b>	<b>25 497</b>

## 9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<b>Финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность	424 454	587 373
<b>Оборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	144 469	212 926
Дебиторская задолженность по основной деятельности	500 403	495 388
Прочая дебиторская задолженность	881 216	19 632
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(118 421)	(92 969)
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 832 121</b>	<b>1 222 350</b>
<b>Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	-	60 287
<b>Оборотные активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	136 533	46 685
Авансовые платежи по прочим налогам	3 947	5 750
Расходы будущих периодов	5 103	4 393
<b>Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>145 583</b>	<b>117 115</b>
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>1 977 704</b>	<b>1 339 465</b>

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2015 и 2014 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>92 969</b>	<b>26 034</b>
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	29 904	71 598
Восстановление начисленного резерва	(4 450)	-
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(2)	(4 663)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>118 421</b>	<b>92 969</b>

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 424 454 тыс. руб. на 31 декабря 2015 года (31 декабря 2014 г.: 587 373 тыс. руб.). На 31 декабря 2015 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 231 431 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 215 628 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2014 года налог на добавленную стоимость к возмещению в составе внеоборотных активов представляет собой главным образом налог на добавленную стоимость по объектам инфраструктуры в проекте ЖК «Павловский квартал». По состоянию на 31 декабря 2015 года данная сумма была переведена в состав налога на добавленную стоимость в составе оборотных активов в связи с ожиданием завершения строительства и сдачи в эксплуатацию объектов в данном проекте в 2016 году.

**9 Дебиторская задолженность (продолжение)**

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года входит задолженность связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб., переведенная из состава авансов выданных в связи с расторжением договора (Примечание 8). Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена задолженность по погашению векселя связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево, в размере 351 383 тыс. руб., которая была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности после предъявления векселя как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (Примечание 10).

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<i>Непросроченные и необесцененные суммы</i>	1 820 492	1 140 534
<b>Итого непросроченные и необесцененные суммы</b>	<b>1 820 492</b>	<b>1 140 534</b>
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	81 455
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	9	89
- с задержкой платежа свыше 360 дней	11 620	272
<b>Итого просроченные, но необесцененные суммы</b>	<b>11 629</b>	<b>81 816</b>
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	1 196	8 033
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	8 937	8 163
- с задержкой платежа свыше 360 дней	108 288	76 773
<b>Итого просроченные и обесцененные суммы</b>	<b>118 421</b>	<b>92 969</b>
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности</b>	<b>(118 421)</b>	<b>(92 969)</b>
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 832 121</b>	<b>1 222 350</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 года дебиторская задолженность в размере 1 820 492 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 140 534 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2015 года Группа имела трех контрагентов (31 декабря 2014 г.: два контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 1 595 891 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 907 441 тыс. руб.) или 87% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2014 г.: 74%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года, по мнению руководства, составляла 1 815 862 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 148 448 тыс. руб.).

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.



## 10 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<b>Внеоборотные активы</b>				
Займы выданные (без рейтинга)	13,5%	Рубли РФ	-	1 305 462
<b>Оборотные активы</b>				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Долл. США, рубли РФ	986 447	440 340
<b>Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов</b>			<b>986 447</b>	<b>1 745 802</b>

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<i>Непросроченные и необесцененные</i>	986 447	1 745 802
<b>Итого непросроченные и необесцененные</b>	<b>986 447</b>	<b>1 745 802</b>
<i>Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	11 938	11 938
<b>Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)</b>	<b>11 938</b>	<b>11 938</b>
<b>Резерв под обесценение займов выданных</b>	<b>(11 938)</b>	<b>(11 938)</b>
<b>Итого займы выданные</b>	<b>986 447</b>	<b>1 745 802</b>

Займы выданные в размере 986 447 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2015 года (31 декабря 2014 г.: 1 745 802 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года вексель, выданный этой компанией под данные займы, был предъявлен к погашению и частично зачтен против кредиторской задолженности этой связанной стороной. Данная неденежная операция, исключенная из консолидированного отчета о движении денежных средств, была осуществлена на сумму 1 129 651 тыс. руб. Задолженность по погашению векселя в размере 351 383 тыс. руб. была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (Примечание 9).

По состоянию на 31 декабря 2015 года 83% займов выданы компании, зарегистрированной в стране, являющейся членом Евросоюза.

По состоянию на 31 декабря 2015 года из состава займов выданных была списаны невозвратные займы в размере 95 846 тыс. руб., выданные дочерним компаниям, выбывшим в 2015 году (Примечание 27). Данные списанные займы были отражены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе убытков от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности.

**10 Займы выданные (продолжение)**

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2015 года составляют 765 081 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 808 631 тыс. руб.)

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости. Оценочная справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 1 584 124 тыс. руб.

**11 Краткосрочные банковские депозиты**

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 11% годовых в размере 73 730 тыс. руб. (2014 г.: 10% годовых в размере 65 143 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству (на основании рейтинга Fitch Ratings):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Процентная ставка</b>	<b>Валюта</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<i>Не просроченные и не обесцененные - рейтинг ВВ-</i>	10-11%	Рубли РФ	76 508	68 581
<b>Итого краткосрочные банковские депозиты</b>			<b>76 508</b>	<b>68 581</b>

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Текущие счета в банках	67 882	132 575
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	1 086	426 017
Касса	106	80
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>69 074</b>	<b>558 672</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентную ставку 6,7 % годовых на срок до 15 февраля 2016 года (31 декабря 2014 г.: рублевые депозиты под 11,97-12% годовых на срок до 12 января 2015 года).

**12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

	31 декабря 2015 года		31 декабря 2014 года	
	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BBB	-	-	89 632	426 017
- рейтинг BBB-	52 788	1 086	-	-
- рейтинг BB	34	-	642	-
- рейтинг BB-	11 659	-	14	-
- рейтинг B+	-	-	8 989	-
- рейтинг B	-	-	30 622	-
- рейтинг B-	55	-	-	-
- без рейтинга	3 346	-	2 676	-
<b>Итого эквиваленты денежных средств</b>	<b>67 882</b>	<b>1 086</b>	<b>132 575</b>	<b>426 017</b>

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**13 Уставный капитал**

	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
<b>На 31 декабря 2014 года</b>	15 220 793	15 220 793	15 220 793
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2014 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2014 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение 2015 года и 2014 года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

**14 Добавочный капитал**

	2015 год	2014 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Остаток на 1 января	44 680 787	44 680 787
Взнос участника	1 545 339	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>46 226 126</b>	<b>44 680 787</b>

В 2015 году связанная сторона, владеющая неконтролирующей долей участия в некоторых компаниях Группы (Примечание 34), внесла взнос в имущество в размере 1 545 339 тыс. руб.

**15 Налог на прибыль**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Текущие расходы по налогу на прибыль	188 467	157 133
Отложенное налогообложение	514 986	(117 309)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(23 952)	(281 880)
<b>Итого расходы/(возмещение) по налогу на прибыль</b>	<b>679 501</b>	<b>(242 056)</b>

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

	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Российская Федерация	20,0%	20,0%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

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

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

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2015 и 2014 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(11 539 212)</b>	<b>(5 056 869)</b>
Возмещение налога по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(2 307 842)	(1 011 374)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	90 460	170 632
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
•проценты за пользование кредитными средствами	202	28 526
•прочие	123 480	(254 615)
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	730 475	253 507
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	1 239 945	286 796
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	281 731	(228 680)
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	224 017	648 169
Уменьшение налогового убытка в результате корректировки расходов по текущему налогу на прибыль	320 985	146 863
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(23 952)	(281 880)
<b>Расходы/(возмещение) по налогу на прибыль</b>	<b>679 501</b>	<b>(242 056)</b>

## 15 Налог на прибыль (продолжение)

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

	31 декабря 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Основные средства	1 229	(1 229)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 263 599	(118 686)	732	-	1 145 645
Перенесенные убытки прошлых лет	1 598 812	(128 563)	(11 360)	963	1 459 852
Товарно-материальные запасы	93 953	(93 953)	-	-	-
Займы выданные	5 072	(8 327)	3 255	-	-
Дебиторская задолженность	-	1 735	-	-	1 735
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	213 281	(101 479)	(63)	-	111 739
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 175 946</b>	<b>(450 502)</b>	<b>(7 436)</b>	<b>963</b>	<b>2 718 971</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Основные средства	-	(6 767)	-	-	(6 767)
Нематериальные активы	(3 255)	1 616	-	-	(1 639)
Товарно-материальные запасы	-	(84 633)	-	-	(84 633)
Займы выданные	-	(36 508)	-	-	(36 508)
Дебиторская задолженность	(55 652)	55 717	(65)	-	-
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(8 414)	6 091	-	-	(2 323)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(67 321)</b>	<b>(64 484)</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>(131 870)</b>
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>3 108 625</b>	<b>(514 986)</b>	<b>(7 501)</b>	<b>963</b>	<b>2 587 101</b>

## 15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 242 241	(1 526 048)	(8 202)	963	3 708 954
Отложенное налоговое обязательство	(2 133 616)	1 011 062	701	-	(1 121 853)
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>3 108 625</b>	<b>(514 986)</b>	<b>(7 501)</b>	<b>963</b>	<b>2 587 101</b>
	1 января 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Основные средства	44 683	(41 397)	(2 057)	-	1 229
Нематериальные активы	982	(1 344)	362	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 963 492	(699 893)	-	-	1 263 599
Перенесенные убытки прошлых лет	1 224 065	324 642	2 622	47 483	1 598 812
Товарно-материальные запасы	-	93 953	-	-	93 953
Займы выданные	14 020	(8 948)	-	-	5 072
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	226 235	(33 947)	20 993	-	213 281
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 473 477</b>	<b>(366 934)</b>	<b>21 920</b>	<b>47 483</b>	<b>3 175 946</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Товарно-материальные запасы	(592 922)	591 370	1 552	-	-
Нематериальные активы	-	(3 255)	-	-	(3 255)
Дебиторская задолженность	(35 120)	(100 930)	80 398	-	(55 652)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(5 472)	(2 942)	-	-	(8 414)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(633 514)</b>	<b>484 243</b>	<b>81 950</b>	<b>-</b>	<b>(67 321)</b>
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>2 839 963</b>	<b>117 309</b>	<b>103 870</b>	<b>47 483</b>	<b>3 108 625</b>

**15 Налог на прибыль (продолжение)**

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
Отложенный налоговый актив	5 450 870	(359 982)	103 870	47 483	5 242 241
Отложенное налоговое обязательство	(2 610 907)	477 291	-	-	(2 133 616)
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>2 839 963</b>	<b>117 309</b>	<b>103 870</b>	<b>47 483</b>	<b>3 108 625</b>

У Группы существуют признанные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 1 459 852 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 598 812 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	102 227	149 511
31 декабря 2017 года	5	5 124
31 декабря 2018 года	6 815	13 489
31 декабря 2019 года	104 827	141 641
После 31 декабря 2019 года	7 080 203	7 680 292
<b>Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды</b>	<b>7 294 077</b>	<b>7 990 057</b>

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2015 г. признано в сумме 7 294 077 тыс. руб., не признано в сумме 4 427 896 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 7 990 057 тыс. руб. и 2 855 303 тыс. руб.), соответственно. Ниже представлены даты истечения срока перенесения непризнанных налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Непризнанные отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2017 года	4 167	-
31 декабря 2018 года	3 287	-
31 декабря 2019 года	3 289	-
После 31 декабря 2019 года	4 417 153	2 855 303
<b>Итого непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды</b>	<b>4 427 896</b>	<b>2 855 303</b>

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 2 207 425 тыс. рублей (31 декабря 2014 г.: 4 592 870 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

## 16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Банковские кредиты	1 776 432	4 330 237
Выпущенные векселя	-	1 455 660
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>	<b>1 776 432</b>	<b>5 785 897</b>
Банковские кредиты	16 050 045	12 282 563
Займы	1 995 218	1 842 654
Выпущенные векселя	206 712	145 446
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>	<b>18 251 975</b>	<b>14 270 663</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>	<b>20 028 407</b>	<b>20 056 560</b>

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 31. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 32.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2015 года варьировались от 11% до 20% (2014 г.: от 11% до 20%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2015 года варьировались от 9% до 10,6% (2014 г.: от 10,25% до 11%). В течение 2015 и 2014 годов Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2015 года составила 10% (2014 г.: 12%-15%). В течение 2015 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам варьировалась от 9% до 10% (2014 г.: 9%).

Номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10% (2014 г.: 10%). Эффективные процентные ставки по выпущенным валютным векселям варьировались от 7,73% до 11,23% (2014 г.: от 10% до 11,5%).

По состоянию на 31 декабря 2015 года Группа не соблюдала несколько финансовых ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 13 420 438 тыс. руб., а именно: ковенанты по отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов. Также, Группа реклассифицировала долгосрочный кредит в размере 441 852 тыс. руб. в состав краткосрочных кредитов (краткосрочная часть данного кредита составляла 355 178 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года) в связи с несоблюдением одной из финансовых ковенант по договору, а именно ковенанты по отношению стоимости чистых активов к сумме привлеченных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2015 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 13 003 202 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 16 443 508 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2015 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 898 412 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 613 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).



**16 Кредиты и займы полученные (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2015 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк», ПАО АКБ «Российский Капитал» и ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». По состоянию на 31 декабря 2014 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк», ПАО АКБ «Российский Капитал», ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и ОАО «Сбербанк России».

По состоянию на 31 декабря 2014 года связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года данные залоговые обязательства связанных сторон были сняты.

По состоянию на 31 декабря 2015 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 563 068 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 072 883 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**17 Кредиторская задолженность**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность	-	513 929
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Начисленные обязательства	-	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	414 896	551 895
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	1 151 179	628 794
Задолженность по финансовой аренде	18 489	18 495
<b>Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>	<b>1 584 564</b>	<b>2 702 368</b>
<b>Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)</b>		
Авансы полученные	37 169	10 857
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	25 462	31 741
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	253	1 184
<b>Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>	<b>62 884</b>	<b>43 782</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>1 647 448</b>	<b>2 746 150</b>

Кредиторская задолженность в составе долгосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года представляла собой долгосрочную часть обязательств Группы по возврату денежных средств, полученных ранее, в связи с расторжением договора, по которому они были перечислены. По состоянию на 31 декабря 2015 года данные обязательства представлены в составе прочей краткосрочной кредиторской задолженности, как имеющие срок погашения в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

**17 Кредиторская задолженность (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2014 года начисленные обязательства представляли собой возможное возмещение третьим сторонам. По состоянию на 31 декабря 2015 года данные обязательства в размере 989 255 тыс. руб. были списаны в состав дохода от списания кредиторской задолженности в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в связи с истечением срока давности по истребованию данной суммы третьими сторонами. Доход от списания кредиторской задолженности представлен, главным образом, этой суммой.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 31.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости. Оценочная справедливая стоимость финансовых обязательств в составе кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 2 668 164 тыс. руб.

**18 Авансы, полученные от покупателей**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	4 929 151	3 127 303
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	10 378	8 228
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	56 504	23 569
<b>Итого авансы, полученные от покупателей</b>	<b>4 996 033</b>	<b>3 159 100</b>

**19 Текущие налоговые обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Текущие обязательства по налогу на прибыль	512 068	479 301
Прочие налоги к уплате	94 590	81 484
<b>Итого текущие налоговые обязательства</b>	<b>606 658</b>	<b>560 785</b>

**20 Резервы по прочим обязательствам и платежам**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>72 946</b>	<b>117 919</b>	<b>109 053</b>	<b>299 918</b>
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(32 214)	7 998	(42 298)	(66 514)
Использование резерва	(1 706)	(20 746)	-	(22 452)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>39 026</b>	<b>105 171</b>	<b>66 755</b>	<b>210 952</b>
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	642	(24 004)	-	(23 362)
Использование резерва	(642)	(4 600)	-	(5 242)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>39 026</b>	<b>76 567</b>	<b>66 755</b>	<b>182 348</b>

**Судебные иски**

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

**Гарантийные обязательства**

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 76 567 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2015 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2014 г.: 105 171 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2019 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 24 004 тыс. руб. (2014 г.: 7 998 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

**21 Договоры на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	1 057 935	1 052 210
За вычетом промежуточных счетов	(970 223)	(864 037)
<b>Итого</b>	<b>87 712</b>	<b>188 173</b>
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	144 469	212 926
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 18)	(56 504)	(23 569)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(253)	(1 184)
<b>Итого</b>	<b>87 712</b>	<b>188 173</b>

**21 Договоры на строительство (продолжение)**

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

В 2015 году Группа передала часть объектов инфраструктуры первой очереди дачного поселка «Солнечный берег» дачному некоммерческому партнерству на сумму 23 916 тыс. руб.

В 2014 году Группа передала часть объектов инфраструктуры некоммерческим партнерствам коттеджного поселка «Пестово» на сумму 28 845 тыс. руб.

**22 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Коттеджи и земельные участки	1 033 795	1 812 205
Квартиры	646 598	2 962 295
Таунхаусы	-	31 327
<b>Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>1 680 393</b>	<b>4 805 827</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Услуги подрядных организаций	999 828	2 908 139
Стоимость земельных участков	225 830	510 675
Капитализированные проценты по кредитам и займам	95 926	379 524
Косвенные расходы	53 976	88 022
<b>Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>1 375 560</b>	<b>3 886 360</b>

В составе себестоимости было признано восстановление резерва по гарантийным обязательствам в размере 24 004 тыс. руб., в том числе начисление резерва в размере 2 979 тыс. руб. (2014 г.: 7 998 тыс. руб., в том числе восстановление – 40 109 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
<b>Выручка по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание выручки по проценту завершенности	1 606	7 073
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	842	22 803
<b>Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание выручки по проценту завершенности	41 076	163 277
<b>Выручка по договорам на строительство</b>	<b>43 524</b>	<b>193 153</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
<b>Себестоимость по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(546)	6 014
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(931)	12 116
<b>Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	41 076	142 430
Признание выявленного убытка	1 314	1 151
<b>Себестоимость по договорам на строительство</b>	<b>40 913</b>	<b>161 711</b>

**24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
Заработная плата	328 634	393 419
Расходы на рекламу	196 547	149 784
Земельный налог и налог на имущество	122 784	136 297
Расходы на аренду	50 394	53 565
Страховые взносы в пенсионный фонд	50 279	56 142
Ремонт и техническое обслуживание	42 848	19 588
Коммунальные услуги	31 147	7 685
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24 398	23 624
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	24 148	16 810
Расходы на обеспечение безопасности	19 962	11 097
Консультационные услуги	17 055	39 247
Брокерское вознаграждение	14 511	33 039
Расходы на страхование	11 481	12 106
Прочие расходы	99 341	134 712
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>1 033 529</b>	<b>1 087 115</b>

**25 Финансовые расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Проценты по банковским кредитам	1 869 164	1 747 436
Проценты по прочим займам	448 845	276 036
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов на строительство (Примечание 8)	(692 027)	(436 177)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>1 625 982</b>	<b>1 587 295</b>

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**26 Убыток на акцию**

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

<b>Базовый и разводненный убыток на акцию</b>	<b>Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода</b>	<b>Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)</b>	<b>Убыток на акцию (руб.)</b>
За год, закончившийся 31 декабря 2015 года	15 220 793	(12 212 803)	(802,38)
За год, закончившийся 31 декабря 2014 года	15 220 793	(4 814 813)	(316,33)

**27 Выбытие дочерних предприятий**

В ноябре 2015 года Группа продала свою 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях и вышла из состава одного дочернего предприятия. Активы данных дочерних предприятий на дату выбытия составляли 1 533 194 тыс. руб. и были представлены, главным образом, займами выданными, обязательства в размере 292 704 тыс. руб. были представлены, главным образом, займами полученными и кредиторской задолженностью. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий составил 1 240 440 тыс. руб.

В июле 2014 года Группа продала свою 100%-ную долю в дочернем предприятии. Данное дочернее предприятие владело земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и, по существу, эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 13 023 тыс. руб., его обязательства – 70 тыс. руб.

В августе 2014 года Группа вышла из состава участников другого дочернего предприятия. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 268 тыс. руб., его обязательства – 5 тыс. руб. Убыток от выбытия данного дочернего предприятия составил 262 тыс. руб.

**28 Операции со связанными сторонами**

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

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

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) компании, которые находятся под существенным влиянием у компаний, которые контролируют Группу
- (в) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов представлено ниже:

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
	Сальдо расчетов по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>В составе краткосрочных активов и обязательств:</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	55	30 622
Авансы выданные	150	453 002
Займы выданные	96 818	20 206
Дебиторская задолженность	838 521	46 275
Кредиты и займы полученные	(2 201 539)	(1 988 015)
Кредиторская задолженность	(644 470)	(82 697)
<b>В составе долгосрочных активов и обязательств:</b>		
Займы выданные	-	1 305 462
Авансы выданные	-	1 520 000
Кредиты и займы полученные	-	(1 455 660)
Кредиторская задолженность	-	(513 929)

По состоянию на 31 декабря 2014 года связанные стороны Группы, находящиеся под общим контролем, выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ПАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 16). По состоянию на 31 декабря 2015 года данные залоговые обязательства связанных сторон были сняты.

В течение 2015 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, и прочих связанных сторон, в рублях на сумму 305 020 тыс. рублей под 9-10% годовых (2014 г.: 1 713 717 тыс. руб. под 9%).

В течение 2015 года Группа получила займы от материнской компании в долларах США на сумму 16 546 тыс. долл. США (1 016 381 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

**28 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

В течение 2015 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 71 762 тыс. руб. под 10% годовых (2014 г.: 79 585 тыс. руб. под 10%).

Операции со связанными сторонами в течение 2015 и 2014 годов представлены ниже:

	2015 год		2014 год	
	Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	90 365	-	92 618	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 630)	(49 644)	(61 201)	(68 916)
Себестоимость прочих услуг	(12 032)	-	(19 699)	-
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	68 198	-	-	-
Процентные доходы	181 373	-	140 533	-
Процентные расходы	(448 284)	-	(266 808)	-

**Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

	2015 год	2014 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Заработная плата	42 455	61 574
Выплаты по расторжению трудового договора	2 000	-
Страховые взносы в Пенсионный фонд	4 000	6 129
Страхование	1 189	1 213
<b>Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала</b>	<b>49 644</b>	<b>68 916</b>

**29 Сегментная информация****Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

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

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

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- коттеджные и дачные поселки (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирные жилые комплексы;
- прочие

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



**29 Сегментная информация (продолжение)**

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

**Сегментная выручка и результаты**

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

2015 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	27 662	1 066 246	696 083	117 063	-	1 907 054
Реализация между сегментами	-	21	24	-	(45)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>27 662</b>	<b>1 066 267</b>	<b>696 107</b>	<b>117 063</b>	<b>(45)</b>	<b>1 907 054</b>
Операционные расходы	(61 233)	(974 620)	(883 435)	(62 503)	-	(1 981 791)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	61 481	(137 089)	-	-	(75 608)
Обесценение основных средств (Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(5 987 959)	-	-	27 456	-	(5 960 503)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(1 583 402)	-	-	-	-	(1 583 402)
Резерв по искам	-	(642)	-	-	-	(642)
Резерв по сомнительным долгам	-	(5 963)	-	-	-	(5 963)
<b>(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(7 604 932)</b>	<b>140 673</b>	<b>(324 417)</b>	<b>82 016</b>	<b>(45)</b>	<b>(7 706 705)</b>
Финансовые расходы						(1 625 982)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(1 265 579)
Чистые нераспределенные расходы						(940 946)
Расход по налогу на прибыль						(679 501)
<b>Убыток за год</b>						<b>(12 218 713)</b>

## 29 Сегментная информация (продолжение)

2014 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	28 210	2 385 578	2 957 298	165 845	-	5 536 931
Реализация между сегментами	-	1 750	7 202	-	(8 952)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>28 210</b>	<b>2 387 328</b>	<b>2 964 500</b>	<b>165 845</b>	<b>(8 952)</b>	<b>5 536 931</b>
Операционные расходы	(71 494)	(1 941 421)	(2 621 790)	(120 992)	-	(4 755 697)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(192 370)	(35 500)	(2 812)	-	(230 682)
Восстановление обесценения основных средств	-	6 055	-	-	-	6 055
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(921 631)	-	-	(13 807)	-	(935 438)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	89 854	-	-	-	-	89 854
Резерв по искам	-	32 214	-	-	-	32 214
Резерв по сомнительным долгам	-	(18 710)	-	-	-	(18 710)
<b>(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(875 061)</b>	<b>273 096</b>	<b>307 210</b>	<b>28 234</b>	<b>(8 952)</b>	<b>(275 473)</b>
Финансовые расходы						(1 587 295)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(2 709 966)
Чистые нераспределенные расходы						(484 135)
Возмещение по налогу на прибыль						242 056
<b>Убыток за год</b>						<b>(4 814 813)</b>

## Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(583 026)	(814 755)
Финансовые доходы	282 425	379 857
Убыток от выбытия дочерних предприятий	(1 240 440)	(262)
Прибыль/(убыток) от покупки/продажи иностранной валюты	18 196	(3 289)
Списание кредиторской задолженности	1 008 912	12 379
Прочие доходы	11 713	12 634
Восстановление резерва по прочим платежам	-	42 298
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	(25 182)	(66 809)
Штрафы уплаченные	(9 887)	(4 253)
Благотворительные взносы	-	(6 211)
Списание невозмещаемого НДС	-	(9 974)
Убыток от расторжения договоров	(28 453)	-
Списание авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	(370 614)	(878)
Прочие расходы	(4 590)	(24 872)
<b>Итого чистые нераспределенные расходы</b>	<b>(940 946)</b>	<b>(484 135)</b>

**29 Сегментная информация (продолжение)**

В операционные расходы в разрезе сегментов включена себестоимость реализованных объектов, а также общехозяйственные и административные расходы, которые могут быть распределены на сегмент.

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

**Сегментные активы и обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Активы по сегментам</b>		
Земельный банк	21 397 158	32 362 995
Коттеджные и дачные поселки	3 553 714	4 806 363
Многоквартирные жилые комплексы	9 115 608	8 625 363
Прочие	452 388	107 633
<b>Итого активы по сегментам</b>	<b>34 518 868</b>	<b>45 902 354</b>
Нераспределенные активы	2 301 755	3 795 047
<b>Итого активы</b>	<b>36 820 623</b>	<b>49 697 401</b>
<b>Обязательства по сегментам</b>		
Земельный банк	1 496 220	2 524 453
Коттеджные и дачные поселки	1 203 161	1 545 302
Многоквартирные жилые комплексы	12 713 118	9 092 656
Прочие	27 402	77 372
<b>Итого обязательства по сегментам</b>	<b>15 439 901</b>	<b>13 239 783</b>
Нераспределенные обязательства	13 142 846	15 627 380
<b>Итого обязательства</b>	<b>28 582 747</b>	<b>28 867 163</b>

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные активы включены денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, банковские депозиты, авансовые платежи по налогам и часть отложенных налоговых активов, нераспределенных по сегментам.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные обязательства включены текущие налоговые обязательства, частично суммы кредиторской задолженности, кредитов и займов полученных, нераспределенные по сегментам.

**29 Сегментная информация (продолжение)****Прочая сегментная информация**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Поступления внеоборотных активов</b>		
Земельный банк	912	13 112
Коттеджные и дачные поселки	322	457
Многоквартирный жилой комплекс	631	-
Прочие	-	1 071
Нераспределенные капитальные затраты	6 757	2 214
<b>Итого поступления внеоборотных активов</b>	<b>8 622</b>	<b>16 854</b>
<b>Амортизация по сегментам</b>		
Коттеджные и дачные поселки	4 444	4 787
Многоквартирный жилой комплекс	740	-
Прочие	342	341
Нераспределенная амортизация основных средств	8 262	8 585
<b>Итого амортизация по сегментам</b>	<b>13 788</b>	<b>13 713</b>

**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства****Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2015 года Группа подписывала договоры 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 2015 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 1 864 056 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 457 185 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

**Операционная аренда**

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов

**Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения**

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

**Финансовые гарантии, предоставленные по займам связанных сторон**

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны, владеющей проектом ЖК «Рублево». По состоянию на 31 декабря 2014 года данная гарантия действовала. В 2015 году гарантия утратила свою силу в связи с погашением кредита заемщиком и соответствующим расторжением кредитного договора.

**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)****Условные налоговые обязательства**

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между организациями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

В состав Группы входит ряд организаций, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения о том, что данные организации не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций невозможно оценить с достаточной степенью надежности. В 2014 году в соответствии с законом о контролируемых иностранных компаниях («КИК») было введено обложение налогом на прибыль в Российской Федерации прибыли иностранных компаний и иностранных структур без образования юридического лица (включая фонды), контролируемых налоговыми резидентами Российской Федерации (контролирующими лицами). Начиная с 2015 года, прибыль КИК облагается налогом по ставке 20%. Однако Группа полагает, что в силу характера и существенности операций ее зарубежных компаний, данные положения закона о КИК не будут иметь существенного влияния на ее налоговые позиции.

По состоянию на 31 декабря 2015 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и продажи земельных участков. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

### **30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

#### **Пенсионные выплаты**

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

### **31 Управление финансовыми рисками и капиталом**

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

#### **Кредитный риск**

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

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

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

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

*Покупатели имущества:* Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

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

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	424 454	587 373
Займы выданные (Примечание 10)	-	1 305 462
<b>Оборотные активы</b>		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 407 667	634 977
Займы выданные (Примечание 10)	986 447	440 340
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	76 508	68 581
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	68 968	558 592
<b>Итого максимальная величина кредитного риска</b>	<b>2 964 044</b>	<b>3 595 325</b>

На 31 декабря 2015 года Группа имела трех контрагентов (31 декабря 2014 г.: два контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 595 891 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 907 441 тыс. руб.) или 87% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2014 г.: 74%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2014 г.: в четырех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже ВВ по международной шкале.

**Рыночный риск**

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

**Валютный риск**

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

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

## 31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 830 080	2 041	1 832 121
Займы выданные (Примечание 10)	820 260	166 187	-	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	76 508	-	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	293	68 781	-	69 074
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>820 553</b>	<b>2 141 556</b>	<b>2 041</b>	<b>2 964 150</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 187 926	4 840 481	-	20 028 407
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	1 583 620	944	1 584 564
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>15 187 926</b>	<b>6 424 101</b>	<b>944</b>	<b>21 612 971</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2015 года</b>	<b>(14 367 373)</b>	<b>(4 282 545)</b>	<b>1 097</b>	<b>(18 648 821)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 220 830	1 520	1 222 350
Займы выданные (Примечание 10)	370 016	1 375 786	-	1 745 802
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	68 581	-	68 581
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	7 035	551 637	-	558 672
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>377 051</b>	<b>3 216 834</b>	<b>1 520</b>	<b>3 595 405</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	10 615 998	9 440 562	-	20 056 560
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	2 701 695	673	2 702 368
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>10 615 998</b>	<b>12 142 257</b>	<b>673</b>	<b>22 758 928</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2014 года</b>	<b>(10 238 947)</b>	<b>(8 925 423)</b>	<b>847</b>	<b>(19 163 523)</b>

Укрепление/ослабление доллара США на 50% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2015 год на 7 183 138 тыс. руб. (2014 г.: 5 119 050 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.



**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

***Процентный риск***

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года и на 31 декабря 2014 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

***Риск ликвидности***

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

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

## 31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2015 года
<b>Финансовые обязательства</b>							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		296 594	405 032	7 897	908 883	107 174	1 725 580
Кредиты и займы полученные	10,7	14 552 333	257 007	1 243 992	2 691 606	1 900 545	20 645 483
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>14 848 927</b>	<b>662 039</b>	<b>1 251 889</b>	<b>3 600 489</b>	<b>2 007 719</b>	<b>22 371 063</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2014 года
<b>Финансовые обязательства</b>							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 069 932	456 656	205 650	221 460	959 169	2 912 867
Кредиты и займы полученные	10,3	10 498 628	77 921	884 118	4 240 948	7 208 912	22 910 527
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>11 568 560</b>	<b>534 577</b>	<b>1 089 768</b>	<b>4 462 408</b>	<b>8 168 081</b>	<b>25 823 394</b>

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны. Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Данная сумма предоставляет собой максимальную величину кредитного риска по данной финансовой гарантии. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

**Управление капиталом**

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2015 года, составляла 8 237 876 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 20 830 238 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Для анализа капитала рассчитывается показатель отношения чистых заемных средств к собственному капиталу, для чего чистые заемные средства делятся на собственный капитал. Для расчета используются показатели по МСФО.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	20 028 407	20 056 560
Займы выданные (Примечание 10)	(986 447)	(1 745 802)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	(76 508)	(68 581)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(69 074)	(558 672)
<b>Чистые заемные средства</b>	<b>18 896 378</b>	<b>17 683 505</b>
<b>Собственный капитал</b>	<b>8 237 876</b>	<b>20 830 238</b>
<b>Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу</b>	<b>229,38%</b>	<b>84,89%</b>

**32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость**

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года представлена следующим образом:

<b>Финансовые активы</b>	<b>Займы выданные и дебиторская задолженность</b>	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	424 454	587 373
Займы выданные (Примечание 10)	-	1 305 462
<b>Оборотные активы</b>		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 407 667	634 977
Займы выданные (Примечание 10)	986 447	440 340
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	76 508	68 581
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	69 074	558 672
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>2 964 150</b>	<b>3 595 405</b>

**32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)**

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 776 432	5 785 897
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	513 929
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	18 251 975	14 270 663
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	1 584 564	2 188 439
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>21 612 971</b>	<b>22 758 928</b>

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2015 года, по мнению руководства, составила 2 947 891 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 359 825 тыс. руб.). Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2015 года, по оценке руководства, составляет 21 603 783 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 21 900 059 тыс. руб.).

**33 Основные дочерние компании**

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года являются:

<b>Компания</b>	<b>Основная деятельность</b>	<b>Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года</b>	<b>Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года</b>	<b>Страна регистрации место ведения деятельности</b>
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоново»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Агросистема» (по состоянию на 31 декабря 2015 г. присоединено к ООО «ОПИН Инжиниринг»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	н.п.	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро- Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия

## 33 Основные дочерние компании (продолжение)

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Владение землей в Тверской области	-	100%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Владение землей в Клинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Владение землей в Клинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Проспект»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Танаис»	Владение землей во Владимирской области	-	100%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Владение землей в Тверской области	-	100%	Россия

**34 Неконтролирующая доля участия**

В 2015 году Группа продала 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, связанной стороне, что было осуществлено посредством принятия этой связанной стороны и внесения ею доли в уставный капитал. Права голоса, приходящиеся на неконтролирующую долю участия, равны самой доле. В 2015 году неконтролирующей доле участия дивиденды не выплачивались.

В 2014 году Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей участия.

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия:

<b>Компания</b>	<b>Прибыль/(убыток), приходящийся на неконтролирующую долю участия</b>	<b>Накопленная неконтролирующая доля участия в дочерней компании</b>
ООО «Роза ветров»	3	2 190
ООО «Агроиндустрия»	385	2 331
ООО «Русская земля»	522	2 251
ООО «Волжские просторы»	93	1 002
ООО «Фарафоновка»	88	1 028
ООО «Солнечный берег»	291	10 314
ООО «Милитта»	(870)	12 521
ООО «Зеленая долина»	(177)	2 452
ООО «Старт Мастер Ресурс»	(247)	2 633
ООО «Геоальянс»	(14)	140
ООО «Раздолье»	(16)	276
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	(295)	7 984
ООО «Урожай»	(102)	687
ООО «Тимирязевские просторы»	(17)	208
ООО «Верес»	(418)	3 061
ООО «Агропром»	(592)	4 159
ООО «Хлорис»	(152)	7 470
ООО «Вектор»	(1 184)	6 447
ООО «Векторстрой Проф»	(888)	7 523
ООО «Земля-Инвест»	(33)	894
ООО «Остара»	(62)	1 164
ООО «Проспект»	(382)	77 613
ООО «Агросервис»	(232)	2 422
ООО «Спектрум»	(984)	12 353
ООО «Агродолина»	(337)	2 361
ООО «Агротех»	-	(5)
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	(290)	21 604

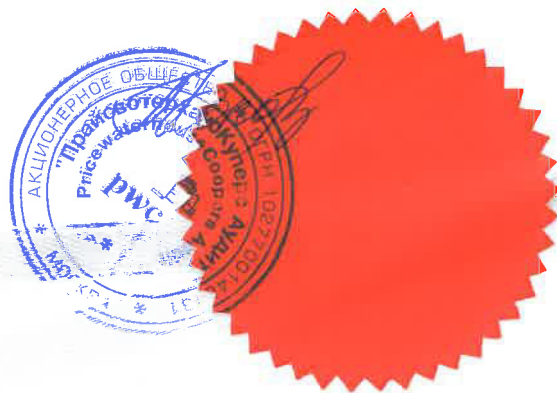
**35 События после отчетной даты**

В марте 2016 года Группа заключила соглашение с одним из банков-кредиторов. Сумма платежей, приходящихся на 2016 год, была значительно уменьшена и, соответственно, часть платежей была пролонгирована до июня 2018 года.

В марте и апреле 2016 года были подписаны два соглашения с другим банком-кредитором, согласно которым были перенесены с 2016 года на более поздний период часть выплат по графику. При этом, процентная ставка по данным кредитам была скорректирована на 0,5 % в сторону увеличения.

Также, в апреле 2016 года Группа подписала соглашение с еще одним банком-кредитором, согласно которому суммы платежей, приходящихся на 2016 год и 2017 год, были значительно уменьшены и, соответственно, общий срок погашения кредита был увеличен на один год до марта 2019 года. При этом часть процентов, которые будут начислены за 2016 год, будут выплачены в течение 2017 и 2018 годов.

Директор акционерного общества  
«ПрайсвогтерхаусКуперс Аудит»  
Е. И. Копанева  
29 апреля 2016 года



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 76 (семьдесят шесть) листов.



## Потребление энергоресурсов

Использование энергетических ресурсов в 2015 году

№ п/п	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Кол-во ед.	Сумма, руб.
1	Электрическая энергия	кВт/час	333 381	1 482 248
2	Тепловая энергия	тыс. Гкал	230	356 295
3	Бензин	литры	50 318, 37	1 566 469,11
4	Дизельное топливо	литры	16 178,06	480 716,96
5	Уголь	тонн	0	0
6	Нефть	тонн	0	0
7	Мазут топочный	тонн	0	0
8	Дрова	м <sup>3</sup>	0	0
9	Керосин	тонн	0	0
10	Кокс	тонн	0	0

## Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

- Крупные сделки, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в течение 2015 года ПАО «ОПИН» не совершались.

- Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

1. 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 – соглашение об отступном, существенными условиями которого являются:

*Стороны Договора об отступном:*

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (ОГРН 1037739926872, сокращенное наименование – ООО «Строй Групп»).

Должник: ОАО «ОПИН».

*Предмет Договора об отступном:*

В связи с невозможностью исполнения своих обязательств по возврату сумм займа по Договору займа № СГП-ОПН-30102013, заключенному 30 октября 2013 года между Обществом ООО «Строй Групп», Должник передает Кредитору в качестве отступного следующие земельные участки:

1. Земельный участок площадью 245 234 кв.м категории земель «земли населенных пунктов» с кадастровым номером 50:12:0020206:69, разрешенное использование: «для сельскохозяйственного производства», расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, западнее д. Сухарево, уч. 17 (далее – «Земельный участок 1»);

2. Земельный участок площадью 509 339 кв.м категории земель «земли населенных пунктов» с кадастровым номером 50:12:0020206:74, разрешенное использование «для сельскохозяйственного использования», расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., АОЗТ схп «Менжинец», уч. 18, западнее д. Сухарево (далее – «Земельный участок 2»).

Земельный участок 1 принадлежит Должнику на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.08.2013 № 280813 УР-ОПИН, на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем свидетельствует запись государственной регистрации от 18.09.2013 № 50-50-12/085/2013-202, что подтверждается Свидетельством от 18.09.2013 50-АД № 826088.

Земельный участок 2 принадлежит Должнику на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.08.2013 № 280813 УР-ОПИН, на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем свидетельствует запись государственной регистрации от 18.09.2013 № 50-50-12/085/2013-123, что подтверждается Свидетельством от 18.09.2013 50-АД № 826089.

С момента передачи Кредитору Земельного участка 1 и Земельного участка 2 обязательства Должника по возврату суммы займа в размере 1 143 800 215 (один миллиард сто сорок три миллиона восемьсот тысяч двести пятнадцать) рублей по Договору займа прекращаются.

Стоимость Земельного участка 1 составляет 401 693 292 (Четыреста один миллион шестьсот девяносто три тысячи двести девяносто два) рубля.

Стоимость Земельного участка 2 составляет 742 106 923 (Семьсот сорок два миллиона сто шесть тысяч девятьсот двадцать три) рубля.

*Цена соглашения об отступном:* 1 143 800 215 (Один миллиард сто сорок три миллиона восемьсот тысяч двести пятнадцать) рублей.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Строй Групп» - является стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Строй Групп»- является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Строй Групп» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2015 года (Протокол № 186 от 28.01.2015 года).

**2.** 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 № ОИ-КП/15/0/073 к трудовому договору от 26 ноября 2013 г. № ОИ-Т/13/0/050, существенными условиями которого являются:

*Стороны Дополнительного соглашения к трудовому договору:*

*Работодатель:* ОАО «ОПИН»;

*Работник:* Крылов Артемий Сергеевич.

*Предмет Дополнительного соглашения к трудовому договору:* уменьшение размера оплаты труда (вознаграждения) Генерального директора Общества в период с «01» февраля 2015 г. по «31» января 2016 г.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

*- Крылов Артемий Сергеевич*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

*Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, выступает стороной по сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 04 февраля 2015 года (Протокол № 187 от 04.02.2015 года).

3. 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 об их одобрении – дополнительное соглашение №4 к договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г. - существенными условиями которого являются:

*Стороны:*

Залогодержатель: Открытое акционерное общество «Гранд Инвест Банк»;

Залогодатель: ОАО «ОПИН»;

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

*Предмет Дополнительного соглашения № 4 к договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г.:*

Изменение предмета ипотеки, а также стоимости предмета ипотеки.

*Предмет ипотеки по договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г с учетом дополнительного соглашения № 4 к договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г.:*

1) Жилой дом, назначение: жилое, 2 – этажный, общей площадью 489,9 кв.м, инв.№051:021-20852, лит.А,а, кадастровый (или условный) номер объекта 50-50-08/008/2011-253, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер.Новинки, ул.Заповедная, д.3А, который принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 05.12.2012 №СГ/ОИ-03, дата регистрации 26.12.2012, №50-50-08/146/2012-439. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/146/2012-443, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №715302 от 26.12.2012 г.

2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 2488 кв.м., кадастровый (или условный) номер объекта 50:08:050231:117, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, адрес ориентира: с/пос.Павло-Слободское, дер.Новинки, д.15, участок находится примерно в 753 м по направлению на северо-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, который принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 05.12.2012 №СГ/ОИ-03, дата регистрации 26.12.2012, №50-50-08/146/2012-439. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-08/146/2012-442, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №715301 от 26.12.2012 г.

*Стоимость предмета залога договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г с учетом дополнительного соглашения № 4 к договору ипотеки № 190/11-2 от 08.07.2013 г.:* 29 000 000 (двадцать девять миллионов) рублей 00 копеек.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Строй Групп» - является выгодоприобретателем по сделке.**

**- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Строй Групп»- является выгодоприобретателем по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Строй Групп» - является выгодоприобретателем по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 27 марта 2015 года (Протокол № 190 от 27.03.2015 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, – договоры займа:

1) Договор займа № DZ/KS00-028 со следующими существенными условиями:

заемщик: ОАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 2 000 000 (Два миллиона) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 19 февраля 2016 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

2) Договор займа № DZ/KS00-029 со следующими существенными условиями:

заемщик: ОАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 9 000 000 (Девять миллионов) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 02 марта 2016 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**1. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД -**

*является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) - Компания ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.*

*- РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

*1. Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – Компания ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.*

*- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"*

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

*1. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- – Компания ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.*

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 27 марта 2015 года (Протокол № 190 от 27.03.2015 года).

**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 доли в уставном капитале, существенными условиями которого являются:

*Стороны договора купли-продажи доли в уставном капитале:*

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ИР Девелопмент» (ОГРН 1027700087051),

Покупатель: ОАО «ОПИН»,

*Предмет договора:* доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ЭкспоДом» (ОГРН 1027700033173),

*Цена договора:* 17 008 (Семнадцать тысяч восемь) рублей 50 копеек,

*Порядок и срок оплаты по договору:* путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 2 (Двух) месяцев со дня заключения договора.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

*- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
*Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «ИР Девелопмент» - является стороной по сделке.*

*- РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
*Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «ИР Девелопмент» - является стороной по сделке.*

*- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "Ренессанс Брокер"*

ИНН: *7709258228*

ОГРН: *1027739121981*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
*Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «ИР Девелопмент» - является стороной по сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 10 июня 2015 года (Протокол № 194 от 10.06.2015 года).

**6.** 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 аренды недвижимого имущества, существенными условиями которого являются:

*Стороны:*

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: ПАО «ОПИН».

*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 недвижимого имущества в исправном состоянии (с учетом нормального износа).

Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью 1 816,8 (Одна тысяча восемьсот шестнадцать целых и одна восьмая 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» июля 2015 года по «31» мая 2016 года.

*Цена договора:* 51 317 602 (Пятьдесят один миллион триста семнадцать тысяч шестьсот два) рубля 38 копеек, включая НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**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 субаренды, существенными условиями которого являются:

*Стороны:*

Арендатор: ПАО «ОПИН»;

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 договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

*Объектом субаренды* 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» июля 2015 года и действует по «31» мая 2016 года.

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

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

- **RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Строй Групп» - является стороной по сделке.**

- **RENESSANCE SECURITIES (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо RENESSANCE SECURITIES (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Строй Групп» - является стороной по сделке.**

- **Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Строй Групп» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**8.** 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: ПАО «ОПИН»;

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 договором субаренды недвижимое имущество (далее Объект), а Субарендатор обязуется своевременно вносить арендную плату и вернуть Объект Арендатору по истечении срока действия договора субаренды в исправном состоянии.

*Объектом субаренды* 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 договору субаренды 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 договору субаренды 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» июля 2015 года и действует по «31» мая 2016 года.

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

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «ИР Девелопмент» - является стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «ИР Девелопмент» - является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «ИР Девелопмент» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**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 субаренды, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Арендатор: ПАО «ОПИН»;

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

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

*Объектом субаренды* 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» июля 2015 года и действует по «31» мая 2016 года.

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

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

- ***RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «КП «Мартемьяново» - является стороной по сделке.***

- ***РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «КП «Мартемьяново» - является стороной по сделке.***

- ***Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО "Ренессанс Брокер"***

ИНН: ***7709258228***

ОГРН: ***1027739121981***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «КП «Мартемьяново» - является стороной по сделке.***

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**10.** 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: ПАО «ОПИН»;

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

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

*Объектом субаренды является часть нежилого помещения – 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» июля 2015 года и действует по «31» мая 2016 года.

*Цена договора:* 1 494 955,00 (один миллион четыреста девяносто четыре тысячи девятьсот пятьдесят пять рублей, 00 коп.), в том числе НДС.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Пестово» - является стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Пестово» - является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: 1027739121981

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Пестово» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**11.** 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: ПАО «ОПИН»;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ОГРН 1087746241450);

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

*Объектом субаренды* является часть нежилого помещения – комнаты № 535 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 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» июля 2015 года и действует по «31» мая 2016 года.

*Цена договора:* 146 666,63 (сто сорок шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей) 63 копейки, в том числе НДС.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*  
**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Павловский квартал» - является стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Павловский квартал» - является стороной по сделке.**

- *Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "Ренессанс Брокер"*

ИНН: *7709258228*

ОГРН: *1027739121981*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
*Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Павловский квартал» - является стороной по сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**12.** 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 недвижимого имущества, признаваемый взаимосвязанным с ранее заключенными договорами № 3-П от 22.07.2014 г., № 4-П от 22.07.2014 г., № 5-П от 22.07.2014 г. и № 6-П от 15.12.2014 г.

*Существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества:*

*Стороны договора купли-продажи № П/ОИ-314:*

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

Покупатель: ПАО «ОПИН».

*Предмет договора купли-продажи № П/ОИ-314:* Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующие объекты недвижимого имущества:

**земельный участок** - для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв.м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево, уч.314, огороженный по периметру забором, кадастровый номер: 50:12:003 03 14:0322 (далее – «**Участок**»).

Участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи (купчей) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности на Участок зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2006 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/065/2005-331 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08.02.2006 года, бланк серия НА № 0751744;

и расположенный на Участке **Жилой дом**, назначение: жилое, 2-этажный, площадь 282,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский муниципальный район, сельское поселение Федоскинское, д. Румянцево, пр.Луговой, д.5, кадастровым (условным) номером 50:12:0030314:1369

(далее – **Жилой дом**), принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи (купчей) земельных участков №01/05-3У от 01.04.2005 между ООО «ПРОГРЕСС» и ООО «Инвест Капитал»; Решения Единственного участника ООО «Пестово» о решении объединить 3 зем.уч-ка S=267005 кв.м., S=396900 кв.м., S=240000 кв.м. в один S=903905 кв.м. от 02.08.2005 г.; Устава ООО «Пестово», утвержденного Решением Единственного участника ООО «Инвест Капитал» от 30.05.2005 г.; Решения Единственного участника ООО «Пестово» от 07.10.2005 г. о разделе земельного участка пл.903905 кв.м. на 366 земельных участков.

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.07.2015 года сделана запись регистрации № 50-50-12/003/2015-6427/1, и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 31.07.2015 года.

*Цена договора купли-продажи № П/ОИ-314:* 16 500 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

*Порядок оплаты по договору купли-продажи № П/ОИ-314:*

Оплата цены приобретаемого имущества, в соответствии с Договором № П/ОИ-314, производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный Договоре, в течение 1 (одного) дня с даты подписания Акта приема-передачи указанного имущества.

*Сумма по взаимосвязанным сделкам* (Договоры купли-продажи объектов недвижимого имущества № 3-П от 22.07.2014 г., № 4-П от 22.07.2014 г., № 5-П от 22.07.2014 г. и № 6-П от 15.12.2014 г., № П/ОИ-314): 1 291 090 945, 56 (Один миллиард двести девяносто один миллион девяносто тысяч девятьсот сорок пять) рублей 56 копеек.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

- **RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Пестово» - является стороной по сделке.**

- **РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Пестово» - является стороной по сделке.**

- **Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Пестово» - является стороной по сделке.***

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**13.**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, - Соглашение о зачете – со следующими существенными условиями:

*Стороны соглашения о зачете:*

Сторона-1: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575);

Сторона-2: ПАО «ОПИН».

*Предмет соглашения о зачете:*

Сторона-1 имеет задолженность перед Стороной-2 по соглашению о расторжении от 02.12.2013г. Предварительного договора купли-продажи земельных участков с домами №ОП 001/12м от 27.03.2012г. в размере 304 145 506 (Триста четыре миллиона сто сорок пять тысяч пятьсот шесть) рублей 45 копеек, НДС не облагается.

Сторона-2 имеет задолженность перед Стороной-1 по договору купли-продажи объектов недвижимого имущества №П/ОИ-314 в размере 16 500 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

Стороны договорились о зачете указанных встречных денежных требований, при этом сумма зачета составляет 16 500 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

*Цена соглашения о зачете:* 16 500 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

***- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Пестово» - является стороной по сделке.***

***- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Пестово» - является стороной по сделке.***



- *Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "Ренессанс Брокер"*

ИНН: *7709258228*

ОГРН: *1027739121981*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
*Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Пестово» - является стороной по сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 сентября 2015 года (Протокол № 195 от 11.09.2015 года).

**14.** 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 аренды – со следующими существенными условиями:

*Стороны:*

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: ПАО «ОПИН».

*Предмет договора:* Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду одно место автостоянки 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. Право на передачу в аренду места автостоянки принадлежит Арендодателю на основании право собственности на здание, расположенное по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 июня 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/01-588/2002-325, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АЖ 422583 от 18 марта 2008 года, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве.

*Срок договора:* договор вступает в силу с «01» сентября 2015 года по «31» июля 2016 года.

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

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

- *RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
*Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.*

- *РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 02 ноября 2015 года (Протокол № 197 от 02.11.2015 года).

**15.** 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 недвижимого имущества – со следующими существенными условиями:

*Стороны:*

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»;

Покупатель: Общество.

*Предмет договора:*

Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее – «имущество»):

- 1) квартира, назначение: жилое, площадью 40,2 (Сорок и 2/10) кв.м., этаж 4, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 7, квартира 12, кадастровый номер: 50:26:0180201:1775 (далее – «Квартира-1»).
- 2) квартира, назначение: жилое, площадью 40,5 (Сорок и 5/10) кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 7, квартира 19, кадастровый номер: 50:26:0180201:1625 (далее – «Квартира-2»).
- 3) квартира, назначение: жилое, площадью 79,5 (Семьдесят девять и 5/10) кв.м., этаж 6, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 7, квартира 167, кадастровый номер: 50:26:0180201:1587 (далее – «Квартира-3»).
- 4) квартира, назначение: жилое, площадью 82,4 (Восемьдесят два и 4/10) кв.м., этаж 2, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 7, квартира 196, кадастровый номер: 50:26:0180201:1621 (далее – «Квартира-4»).
- 5) квартира, назначение: жилое, площадью 82,1 (Восемьдесят два и 1/10) кв.м., этаж 4, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 7, квартира 212, кадастровый номер: 50:26:0180201:1812 (далее – «Квартира-5»).
- 6) квартира, назначение: жилое, площадью 82,2 (Восемьдесят два и 2/10) кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 7, квартира 220, кадастровый номер: 50:26:0180201:1789 (далее – «Квартира-6»).

- 7) квартира, назначение: жилое, площадью 80,3 (Восемьдесят и 3/10) кв.м., этаж 2, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 8, квартира 35, кадастровый номер: 50:26:0180201:2105 (далее – «Квартира-7»).
- 8) квартира, назначение: жилое, площадью 80,3 (Восемьдесят и 3/10) кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 8, квартира 41, кадастровый номер: 50:26:0180201:2179 (далее – «Квартира-8»).
- 9) квартира, назначение: жилое, площадью 80,2 (Восемьдесят и 2/10) кв.м., этаж 6, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 8, квартира 59, кадастровый номер: 50:26:0180201:2341 (далее – «Квартира-9»).
- 10) квартира, назначение: жилое, площадью 80,7 (Восемьдесят и 7/10) кв.м., этаж 1, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 8, квартира 162, кадастровый номер: 50:26:0180201:2153 (далее – «Квартира-10»).
- 11) квартира, назначение: жилое, площадью 69,6 (Шестьдесят девять и 6/10) кв.м., этаж 1, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 7, квартира 2, кадастровый номер: 50:26:0180201:1342 (далее – «Квартира-11»).
- 12) квартира, назначение: жилое, площадью 82,6 (Восемьдесят два и 6/10) кв.м., этаж 1, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 7, квартира 153, кадастровый номер: 50:26:0180201:1451 (далее – «Квартира-12»).
- 13) квартира, назначение: жилое, площадью 67,2 (Шестьдесят семь и 2/10) кв.м., этаж 1, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 7, квартира 37, кадастровый номер: 50:26:0180201:1416 (далее – «Квартира-13»).
- 14) квартира, назначение: жилое, площадью 82,2 (Восемьдесят два и 2/10) кв.м., этаж 4, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 7, квартира 174, кадастровый номер: 50:26:0180201:1322 (далее – «Квартира-14»).
- 15) квартира, назначение: жилое, площадью 82,4 (Восемьдесят два и 4/10) кв.м., этаж 2, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 7, квартира 160, кадастровый номер: 50:26:0180201:1290 (далее – «Квартира-15»).
- 16) квартира, назначение: жилое, площадью 97,4 (Девяносто семь и 4/10) кв.м., этаж 4, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 8, квартира 15, кадастровый номер: 50:26:0180201:1864 (далее – «Квартира-16»).
- 17) квартира, назначение: жилое, площадью 97,6 (Девяносто семь и 6/10) кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 8, квартира 11, кадастровый номер: 50:26:0180201:1821 (далее – «Квартира-17»).
- 18) квартира, назначение: жилое, площадью 80 (Восемьдесят) кв.м., этаж 4, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 8, квартира 47, кадастровый номер: 50:26:0180201:1838 (далее – «Квартира-18»).
- 19) квартира, назначение: жилое, площадью 65,3 (Шестьдесят пять и 3/10) кв.м., этаж 1, расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Жасминовая, дом 8, квартира 191, кадастровый номер: 50:26:0180201:1930 (далее – «Квартира-19»).

*Цена договора: 67 587 800,00 (Шестьдесят семь миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается).*

*Порядок оплаты по договору: Оплата цены имущества производится Покупателем в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, указанный в договоре, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами договора.*

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

*- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)*

*Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Мартемьяново» - является стороной по сделке.*

*- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Мартемьяново» - является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Мартемьяново» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 02 ноября 2015 года (Протокол № 197 от 02.11.2015 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 купли-продажи транспортного средства – со следующими существенными условиями:

*Стороны:*

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново»;

Покупатель: Общество.

*Предмет договора:*

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее транспортное средство:

Ленд Ровер Фрилендер 2 (Land Rover Freelander 2)

Индивидуальные характеристики:

- тип ТС универсал легковой;
- регистрационный знак Н441НС197;
- цвет белый яркий;
- идентификационный номер (VIN) SALFA2BB4BH259346;
- год выпуска 2011;

Является собственностью Продавца, что подтверждается свидетельством о регистрации транспортного средства серия 77 22 № 194176.

Автомобиль передается годным к эксплуатации, в исправном состоянии, вместе со всеми его принадлежностями и со всеми документами.

*Цена договора:* Цена автомобиля по договору составляет 460 000 (Четыреста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС -18%, что составляет 70169,49 (Семьдесят тысяч сто шестьдесят девять и 49/100) рублей.

*Порядок оплаты по договору:* Покупатель оплачивает указанную цену автомобиля путем безналичного перечисления на расчетный счет Продавца не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания договора.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «КП «Мартемьяново» - является стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «КП «Мартемьяново» - является стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «КП «Мартемьяново» - является стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 02 ноября 2015 года (Протокол № 197 от 02.11.2015 года).

**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 уступки прав требования – со следующими существенными условиями:

*Стороны договора уступки прав требования (цессии):*

Цедент: Акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550);

Цессионарий: Общество.

*Предмет договора уступки прав требования (цессии):* Цедент передает Цессионарию права требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ОГРН 1087746241450), именуемому также в дальнейшем – «Должник», в размере 40 493 388 (сорок миллионов четыреста девяносто три тысячи триста восемьдесят восемь) рублей 93 (девяносто три) копейки, в том числе НДС 18 % в размере 6 176 957 рублей 63 копейки. Права требования, передаваемые по Договору уступки прав требования (цессии) возникли на основании Договора уступки прав требования (цессии) от 14.08.2015 года, заключенного Цедентом и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙ-ИНЖИНИРИНГ» (ОГРН 5147746310070, ИНН 9705006417, КПП 770501001), расположенным по адресу: 119017, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 37, оф. 1 (далее также – «Предыдущий кредитор»).

*Права требования Предыдущего кредитора возникли на основании:*

- 1) Договора цессии № 1 от 04.08.2015, заключенного Предыдущим кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Строй Групп» (ОГРН 1137746525993), в соответствии с которым Цедент приобрел право требования к Должнику в размере 6 901 047 рублей 10 копеек, в том числе НДС 18 %;
- 2) Договора генерального подряда 01/2013 от 28 августа 2013 года, заключенного Предыдущим кредитором и Должником, в соответствии с которым Должник обязался оплатить выполненные Цедентом строительные-монтажные работы, в размере 33 592 341 рубль 83 копейки, в том числе НДС 18 %.

Цена договора уступки прав требования (цессии): 40 493 388 (сорок миллионов четыреста девяносто три тысячи триста восемьдесят восемь) рублей 93 (девяносто три) копейки.

*Срок оплаты по договору уступки прав требования (цессии):* оплата должна быть произведена не позднее 11 апреля 2017 года.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

1. **Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – АО «Рублево» - является стороной по сделке.**
2. **Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) - Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

**- РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

1. **Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – АО «Рублево»- является стороной по сделке.**
2. **Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) - Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

1. **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- АО «Рублево» - является стороной по сделке.**
2. **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 18 марта 2016 года (Протокол № 199 от 18.03.2016 года).

**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 добровольного медицинского страхования – со следующими существенными условиями:

*Стороны:* ПАО «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 ПАО «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 договором страхования 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:
  - вследствие расстройства здоровья или при таком состоянии здоровья, которое требует получения медицинской помощи (медицинских услуг) и иных услуг, включенных в Программу добровольного медицинского страхования;
  - за получением медицинской (лечебной, в том числе - лекарственной, диагностической, консультативной, реабилитационно-восстановительной, оздоровительной, профилактической, иммунопрофилактической и другой, указанной в Программе добровольного медицинского страхования) помощи, при условии включения ее в Программу добровольного медицинского страхования.

*Размер страховой суммы:* от 503 000 000 (Пятьсот три миллиона) рублей до 700 000 (Семьсот миллионов) рублей включительно.

*Размер страховой премии:* от 6 570 159 (Шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч сто пятьдесят девять) рублей 00 копеек до 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей 00 копеек включительно.

*Срок действия договора:* Договор страхования действует с 00:00 часов дня «01» января 2016 г. по 23:59 часов «31» декабря 2016 г.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованным в совершении сделки*

ФИО: **Разумов Дмитрий Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**входит в состав Совета директоров лица, являющегося стороной по сделке**

ФИО: **Сальникова Екатерина Михайловна**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**входит в состав Совета директоров лица, являющегося стороной по сделке**

ФИО: **Каменской Игорь Александрович**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**входит в состав Совета директоров лица, являющегося стороной по сделке**

ФИО: **Крылов Артемий Сергеевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
**признается выгодоприобретателем по сделке (является одним из застрахованных лиц)**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 18 марта 2016 года (Протокол № 199 от 18.03.2016 года).

**19.** Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении, - договоры уступки прав требований:

1) *Договор уступки прав требования к Открытому акционерному обществу «Первый Республиканский Банк» со следующими существенными условиями:*

*Стороны договора уступки прав требования (цессии):*

Цедент: Акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550);

Цессионарий: Общество.

*Предмет договора уступки прав требования (цессии):* Цедент передает Цессионарию права требования к Открытому акционерному обществу «Первый Республиканский Банк» (ОГРН 1027739042495, ИНН 7706082657), размере 246 672 833,33 (Двести сорок шесть миллионов шестьсот семьдесят две тысячи восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки, из которых: 240 500 000 (Двести сорок миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек – сумма долга по банковской гарантии № 0004/13-Г от 11.02.2013 г., 6 172 833, 33 (Шесть миллионов сто семьдесят две тысячи восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки – проценты за пользование чужими денежными средствами.

Права требования, передаваемые по договору уступки права требования (цессии), подтверждены Банковской гарантией № 0004/13-Г от 11.02.2013 г. и решением Арбитражного суда города Москвы от 27.06.2014 г. по делу № А40-19365/14.

*Цена договора уступки прав требования (цессии):* 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

*Срок оплаты по договору уступки прав требования (цессии):* оплата должна быть произведена в срок не позднее 31 декабря 2015 года.



2) *Договор уступки права требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Кьютек» со следующими существенными условиями:*

*Стороны договора уступки прав требования (цессии):*

*Цедент: Акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550);*

*Цессионарий: Общество.*

*Предмет договора уступки прав требования (цессии): Цедент передает Цессионарию права требования к Закрытому акционерному обществу «Кьютек» (ОГРН 1027729007756, ИНН 7729420197), в размере 75 078 800 (Семьдесят пять миллионов семьдесят восемь тысяч восемьсот) руб. 92 коп.*

*Права требования, передаваемые по договору уступки прав требования (цессии), возникли на основании Договора генерального подряда № б/н от 29.11.2012г. и определения Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2015 г. по делу № А40-128365/14.*

*Цена договора уступки прав требования (цессии): 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.*

*Срок оплаты по договору уступки прав требования (цессии): оплата должна быть произведена в срок не позднее 31 декабря 2015 года.*

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

***- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)***

*Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:*

***1. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – АО «Рублево» - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) - Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.***

***- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)***

*Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:*

***1. Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – АО «Рублево»- является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) - Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.***

***- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"***

*Сокращенное фирменное наименование: ООО "Ренессанс Брокер"*

*ИНН: 7709258228*

*ОГРН: 1027739121981*

*Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:*

***1. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- АО «Рублево» - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.***

*Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 18 марта 2016 года (Протокол № 199 от 18.03.2016 года).*

**20.** 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 № 1 к договору аренды – со следующими существенными условиями:

*Стороны дополнительного соглашения к договору аренды:*

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: ПАО «ОПИН».

*Предмет дополнительного соглашения к договору аренды:*

Арендатор возвращает по акту приема-передачи Арендодателю из временного владения и пользования переданные за плату нежилые помещения площадью 91,3 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Арендодатель дополнительно передает по акту приема-передачи Арендатору во временное владение и пользование за плату нежилые помещения общей площадью 57,1 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

*Цена дополнительного соглашения к договору аренды:*

Арендная плата с 01 января 2016 года составляет сумму в размере 4 627 611,74 (Четыре миллиона шестьсот двадцать семь тысяч шестьсот одиннадцать) рублей 74 копейки за один календарный месяц, включая НДС.

*Срок действия дополнительного соглашения к договору аренды:*

Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Условия Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2016 года.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

- ***RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

***Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.***

- ***РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

***Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.***

- ***Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО "Ренессанс Брокер"***

ИНН: ***7709258228***

ОГРН: ***1027739121981***

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ЗАО «КРАУС-М» - является стороной по сделке.***

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 18 марта 2016 года (Протокол № 199 от 18.03.2016 года).

**21.** 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, - соглашение о зачете – со следующими существенными условиями:

*Стороны:*

Сторона-1: ПАО «ОПИН»;

Сторона-2: Акционерное общество «Рублево» (ОГРН 1025002868550).

*Предмет соглашения о зачете:*

Сторона-1 имеет задолженность перед Стороной-2 в размере 44 993 388,93 (Сорок четыре миллиона девятьсот девяносто три тысячи триста восемьдесят восемь) рублей 93 копейки, в т.ч.:

- 1) по Договору уступки прав требования (цессии) № б/н от 11 ноября 2015 года в размере 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек;
- 2) по Договору уступки прав требования (цессии) № б/н от 12 ноября 2015 года в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек;
- 3) по Договору уступки прав требования (цессии) № б/н от 09 октября 2015 года в размере 40 493 388,93 (Сорок миллионов четыреста девяносто три тысячи триста восемьдесят восемь ) рублей 93 копейки.

Сторона-2 имеет задолженность перед Стороной-1 по Договору на использование товарного знака №б/н от 26 апреля 2013 года в размере 12 885 051,51 (Двенадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч пятьдесят один) рубль 51 копейка.

Стороны договорились о зачете вышеперечисленных встречных денежных требований Сумма зачета составляет 12 885 051,51 (Двенадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч пятьдесят один) рубль 51 копейка.

*Цена соглашения о зачете:* 12 885 051,51 (Двенадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч пятьдесят один) рубль 51 копейка.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*  
***- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)***

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:  
***1. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – АО «Рублево» - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) - Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.***

***- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)***

Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**1. Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – АО «Рублево»- является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) - Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**1. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- АО «Рублево» - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 18 марта 2016 года (Протокол № 199 от 18.03.2016 года).

**22.** 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 № 1 к Договору поручительства № 00160013/60013206 с Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – договор поручительства) со следующими существенными условиями:

*- Стороны договора поручительства:*

*Поручитель:* ОАО «ОПИН»;

*Банк:* Открытое акционерное общество «Сбербанк России».

*Заемщик (выгодоприобретатель):* Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475).

*- Предмет дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства:* изменение размера процентной ставки по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00160013/60013200 от “26” декабря 2013г. (далее – Кредитный договор), для обеспечения исполнения обязательств по которому Общество заключило договор поручительства № 00160013/60013206 с Открытым акционерным обществом «Сбербанк России».

*- Размер процентной ставки по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00160013/60013200 от “26” декабря 2013г. с учетом Дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства:* 15 (Пятнадцать) процентов годовых.

Свободный остаток лимита Кредитной линии по Кредитному договору на дату заключения Дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства: 2 772 728 192 (Два миллиарда семьсот семьдесят два миллиона семьсот двадцать восемь тысяч сто девяносто два) рубля 10 копеек.

Размер комиссионного вознаграждения по Кредитному договору, оплата которого предусмотрена после заключения дополнительного соглашения № 1 к договору поручительства:

С Заемщика взимается плата за резервирование: 13 887 281 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч двести восемьдесят) рублей 92 копейки.

С Заемщика взимается плата за пользование лимитом кредитной линии: не более 23 038 703 (Двадцать три миллиона тридцать восемь тысяч семьсот три) рубля 45 копеек.

Сумма Кредитного договора с учетом процентов, платы за резервирование и платы за пользование лимитом кредитной линии: не более 4 015 790 942 (Четыре миллиарда пятнадцать миллионов семьсот девяносто тысяч девятьсот сорок два) рублей 00 копеек (с учетом погашения Заемщиком задолженности по Кредитному договору в размере 1 946 000 000 (Один миллиард девятьсот сорок шесть миллионов) рублей).

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

- **RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – ООО «Мартемьяново» - является выгодоприобретателем по сделке.**

- **РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **Аффилированное лицо РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – ООО «Мартемьяново» - является выгодоприобретателем по сделке.**

- **Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основания, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- ООО «Мартемьяново» - является выгодоприобретателем по сделке.**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена внеочередным общим собранием акционеров 30 апреля 2015 года (Протокол № 01-15 от 30.04.2015 г.).

**23.** 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):* 1 177 000 (Один миллион сто семьдесят семь тысяч) рублей;

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

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30 июня 2015 года (Протокол № 02-15 от 30.06.2015 года).

**24.** Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, - договоры займа:

1) Договор займа № DZ/KS00-032 со следующими существенными условиями:

заемщик: ОАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 12 апреля 2016 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

2) Договор займа № DZ/KS00-039 со следующими существенными условиями:

заемщик: ОАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 275 000 (Двести семьдесят пять тысяч) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 14 декабря 2015 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

3) Договор займа № DZ/KS00-041 (с учетом Дополнительного соглашения № 1) со следующими существенными условиями:

заемщик: ОАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 14 декабря 2016 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

4) Договор займа № DZ/KS00-044 со следующими существенными условиями:

заемщик: ПАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 1 336 000 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 07 октября 2016 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

5) Договор займа № DZ/KS00-050 со следующими существенными условиями:

заемщик: ПАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД.

сумма займа: 1 335 000 (Один миллион триста тридцать пять тысяч) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 21 декабря 2016 года;

размер процентов по договору займа –10 % годовых.

*Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:*

**- RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**1. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) – Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) - Компания ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

**- РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**1. Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited) – Компания ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

**- Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Ренессанс Брокер"**

ИНН: **7709258228**

ОГРН: **1027739121981**

Основания, по которым такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

**1. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"- Компания ОНЕКСИМ ХОЛДНИГЗ ЛИМИТЕД - является стороной по сделке. 2. Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер"– Компания ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД - владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной по сделке.**

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, планируется одобрить на заседании Совета директоров Общества в 2016 году.



## ***Заявление Совета директоров Общества о соблюдении принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления***

ПАО «ОПИН» стремится к соблюдению принципов и рекомендаций, закрепленных в Кодексе корпоративного управления, а также, являясь, акционерным обществом, акции которого допущены к торгам, прилагает все усилия для соответствия требованиям к корпоративному управлению, установленным Правилами листинга Закрытого акционерного общества «Фондовая биржа ММВБ».

Органы управления Общества осуществляют свои функции, исходя из рекомендаций Кодекса корпоративного управления, стремясь обеспечить защиту прав и интересов акционеров и инвесторов Компании.

Система и практика корпоративного управления в Компании обеспечивает равенство условий для всех акционеров, включая миноритарных акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.

### **О Т Ч Е Т**

#### **о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления**

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен советом директоров ПАО «ОПИН» на заседании 24 мая 2016 года, Протокол № 203 от 24.05.2016 г. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2015 год.

<b>№</b>	<b>Принципы корпоративного управления</b>	<b>Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления</b>	<b>Статус соответствия принципу корпоративного управления</b>	<b>Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления</b>
<b>1.1</b>	<b><i>Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом</i></b>			
<b>1.1.1.</b>	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	1. В открытом доступе находится внутренний документ общества, утверждённый общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения общего собрания.  2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как электронная почта Корпоративного секретаря, позволяющий акционерам высказать своё мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

		собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период.		
<b>1.1.2.</b>	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем	<p>1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее, чем за 30 дней до даты проведения общего собрания.</p> <p>2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение.</p> <p>3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается  <input type="checkbox"/> частично соблюдается  <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>1.1.3.</b>	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.	<p>1. В отчетном периоде, акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания.</p> <p>2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения), по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетных период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров.</p> <p>3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается  <input type="checkbox"/> частично соблюдается  <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>1.1.4.</b>	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	<p>1. В отчетном периоде, акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года, вносить предложения для включения в повестку дня годового</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается  <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается	Пп. 10 п. 9.1. Устава Общества предусмотрено право акционеров вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания акционеров в

		<p>общего собрания.</p> <p>2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.</p>	<input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>течение 30 дней после окончания финансового года</p>
<b>1.1.5.</b>	<p>Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.</p>	<p>Внутренний документ (внутренняя политика) общества содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается  <input type="checkbox"/> частично соблюдается  <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	<p>На годовом общем собрании акционеров в 2016 году планируется внести изменения в Положение Об общем собрании акционеров Общества, предусматривающие право участника собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией.</p>
<b>1.1.6.</b>	<p>Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.</p>	<p>1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов.</p> <p>2. Кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование.</p> <p>3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается  <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается  <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>В силу высокой занятости не все кандидаты в органы управления и контроля присутствовали на собраниях, однако, акционеры имели возможность получения ответов на вопросы акционеров через Корпоративного секретаря. Акционеры имели возможность участия в собрании акционеров путем заполнения бюллетеня в электронном формате.</p>
<b>1.2</b>	<p>Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.</p>			
<b>1.2.1.</b>	<p>Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.</p>	<p>1.В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	<p>За последние пять лет Общим собранием акционеров не принималось решение о выплате дивидендов в связи с отсутствием</p>

		2. Если дивидендная политика общества использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.		прибыли или в связи с необходимостью формирования резервного фонда в соответствии с требованиями законодательства и устава Общества, покрытия убытков прошлых лет, поэтому отсутствовала необходимость в утверждении дивидендной политики. В 2016 году Общество планирует разработать и утвердить дивидендную политику.
1.2.2.	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества	Дивидендная политика общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным, однако, в Обществе не утверждена дивидендная политика
1.2.3.	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.2.4.	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	В целях исключения акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Акционеры не получали прибыль (доход) за счет общества в течение отчетного периода
1.3.	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества.			
1.3.1.	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том	В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

	числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделил надлежащее внимание.		
<b>1.3.2.</b>	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Квазиказначейские акции отсутствуют
<b>1.4</b>	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.			
<b>1.4</b>	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.1</b>	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.			
<b>2.1.1.</b>	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества.	1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.1.2.</b>	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества.	В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрению критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В течение отчетного периода на заседаниях Совета директоров Общества рассматривался вопрос о плане движения денежных средств на 2015 год. Вопрос об утверждении стратегии развития Общества на новый период планируется в течение 2016 года (ранее в 2011 году утверждалась стратегия развития Общества на период с 2011 по 2015 гг.)
<b>2.1.3.</b>	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В 2016 году планируется утверждение Политики в области внутреннего контроля и управления рисками

		<p>контроля в обществе.</p> <p>2. Совет директоров провел оценку системы управления рисками и внутреннего контроля общества в течение отчетного периода.</p>		
<b>2.1.4.</b>	<p>Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества.</p>	<p>1. В обществе разработана и внедрена одобренная советом директоров политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества.</p> <p>2. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>Определение размера вознаграждения членов Совета директоров в соответствии с п. 17.11.23 Устава Общества относится к компетенции Общего собрания акционеров</p>
<b>2.1.5.</b>	<p>Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества.</p>	<p>1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов.</p> <p>2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	
<b>2.1.6.</b>	<p>Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.</p>	<p>1. Совет директоров утвердил положение об информационной политике.</p> <p>2. В обществе определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	
<b>2.1.7.</b>	<p>Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в Обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Общества.</p>	<p>В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел вопрос о практике корпоративного управления</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>Вопросы о совершенствовании системы корпоративного управления рассматриваются Советом директоров в рамках отчета единоличного исполнительного органа об итогах деятельности</p>

2.2	<b>Совет директоров подотчетен акционерам общества</b>			
2.2.1.	Информация о работе Совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1.Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов отдельными директорами. 2.Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки работы Совета директоров, проведенной в отчетном периоде.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.2.2.	Председатель Совета директоров доступен для общения с акционерами общества	В Обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять Председателю Совета директоров вопросы и свою позицию по ним.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.3	<b>Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров</b>			
2.3.1.	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции Совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами Совета директоров	1. Принятая в Обществе процедура оценки эффективности работы Совета директоров включает в том числе оценку профессиональной квалификации членов Совета директоров. 2. В отчетном периоде Советом директоров была проведена оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В отчетном периоде Советом директоров была проведена оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения отсутствия конфликта интересов в связи с тем, что Положение О Совете директоров предусматривает обязательное наличие в составе совета директоров независимых директоров. Проводилась оценка кандидатов в Комитет по аудиту с точки зрения наличия необходимого опыта и знаний в области финансового анализа и контроля
2.3.2.	Члены Совета директоров Общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании Совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной Советом директоров, а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102-107 Кодекса	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, включая сведения о владении акциями и занимаемых должностях в органах управления других организаций, а также письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров, Доклад совета директоров по вопросам повестки дня, представляемый для ознакомления

		корпоративного управления и письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров		акционерам в составе материалов общего собрания акционеров, содержал результаты оценки кандидатов, проведенной советом директоров
<b>2.3.3.</b>	Состав Совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров	В рамках процедуры оценки работы Совета директоров, проведенной в отчетном периоде, Совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.3.4.</b>	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют.	В рамках процедуры оценки совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.4</b>	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.			
<b>2.4.1.</b>	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством	В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102-107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.4.2.</b>	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета	1. В отчетном периоде, совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе регулярный анализ (каждый квартал) соответствия независимых членов Совета директоров критериям независимости осуществляется



	директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.	<p>соответствующее заключение.</p> <p>2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров.</p> <p>3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров.</p>		единоличным исполнительным органом и корпоративным секретарем. Сведения о независимых директорах содержатся в ежеквартальных отчетах, а также в годовом отчете, предварительно утверждаемом Советом директоров
2.4.3.	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В состав Совета директоров Общества входит два независимых директора, при этом восемь из девяти директоров являются неисполнительными.
2.4.4.	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	1. Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.			
	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров.	<p>1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор.</p> <p>2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Роль, права и обязанности Председателя Совета директоров определены в Положении О Совете директоров Общества, однако, Председатель Совета директоров не является независимым директором. Несмотря на это, г-н Разумов Д.В., избранный в отчетном периоде Председателем Совета директоров, является лицом, обладающим достаточными опытом, профессионализмом и самостоятельностью для

				формирования собственной позиции, способен выносить объективные, независимые суждения, действовать, исходя из интересов всех участников системы корпоративного управления
2.5.2.	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.	Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.5.3.	Председатель Совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам Совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня.	1. Обязанность Председателя Совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам Совета директоров по вопросам повестки заседания Совета директоров закреплена во внутренних документах Общества	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.6	<b>Члены Совета директоров действует добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.</b>			
2.6.1.	Члены Совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам Общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	1. Внутренними документами Общества установлено, что член Совета директоров обязан уведомить Совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания Совета директоров или Комитета Совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы Общества предусматривают, что член Совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В Обществе установлена процедура, которая позволяет Совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет Общества	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Положение О Совете директоров Общества содержит обязанность члена Совета директоров информировать Совет директоров об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными. Голоса членов Совета директоров, заинтересованных в совершении сделок, не учитываются при подсчете голосов при решении вопроса об одобрении сделок с конфликтом интересов. В Обществе существует практика привлечения профессиональных консультантов для разработки концепции инвестиционных проектов за счет Общества, при этом утверждение участия Общества в инвестиционных

				проектах отнесено к компетенции Совета директоров.
<b>2.6.2.</b>	Права и обязанности членов Совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах Общества.	1. В Обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов Совета директоров	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.6.3.</b>	Права и обязанности членов Совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей.	1. Индивидуальная посещаемость заседаний Совета и Комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, учитывалась в рамках процедуры оценки Совета директоров, в отчетном периоде. 2. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о своем намерении войти в Состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных и зависимых организаций Общества), а также о факте такого назначения.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Индивидуальная посещаемость заседаний Совета директоров и Комитетов учитывались в рамках процедуры оценки Совета директоров. В соответствии с Положением О Совете директоров Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о факте назначения на должности в органах управления других организаций.
<b>2.6.4.</b>	Все члены Совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации Общества. Вновь избранным членам Совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об Обществе и о работе Совета директоров.	1. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров имеют право получать доступ к документам и делать запросы, касающиеся Общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы обязаны предоставить соответствующую информацию и документы. 2. В Обществе существует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов Совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с п. 25.5. Устава Общества Корпоративный секретарь Общества оказывает содействие членам Совета директоров при осуществлении ими своих функций. В 2016 году планируется внести изменения во внутренние документы Общества, в соответствии с которыми найдется закрепление право члена Совета директоров на доступ к документам Общества и подконтрольных ему организаций.
<b>2.7</b>	<b>Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров.</b>			
<b>2.7.1.</b>	Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед Обществом в определенный период времени задач	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.7.2.</b>	Во внутренних документах Общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета	1. В Обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний Совета директоров, в котором в том числе	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе утверждено Положение О Совете директоров, которое определяет процедуру подготовки и проведения заседаний

	директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению.	установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за 5 дней до даты его проведения		Совета директоров. В соответствии с Положением О Совете директоров Общества уведомление о проведении заседания должно быть сделано не менее чем за 3 (три) рабочих дня
<b>2.7.3.</b>	Форма проведения заседания Совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	1. Уставом или внутренним документом Общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления) должны рассматриваться на очных заседаниях Совета	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.7.4.</b>	Решения по наиболее важным вопросам деятельности Общества принимаются на заседании Совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	1. Уставом Общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса корпоративного управления, должны приниматься на заседании Совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с действующей редакцией Устава Общества решения по вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса принимаются большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании. Обществом в ближайшие три года будет рассмотрена целесообразность внесения изменений в устав, касающихся ужесточения требований к кворуму при принятии решений Советом директоров по наиболее важным вопросам
<b>2.8</b>	<b>Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности Общества</b>			
<b>2.8.1.</b>	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, создан Комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров	1. Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса корпоративного управления. 3. По крайней мере один член Комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий из неисполнительных директоров и возглавляемый независимым членом Совета директоров. В Положении О комитете по аудиту Общества определены задачи Комитета. Члены Комитета по аудиту обладают опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. Заседания Комитета по аудиту проводились раз в полгода в течение отчетного периода.

		4. Заседания Комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.		
<b>2.8.2.</b>	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан Комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся Председателем Совета директоров.	1. Советом директоров создан Комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2. Председателем Комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является Председателем Совета директоров. 3. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса корпоративного управления.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе не создан Комитет по вознаграждениям, однако, в Обществе реализуется прозрачная практика вознаграждения, т.к. члены Совета директоров получают исключительно вознаграждение за участие в деятельности Совета и Комитета по аудиту, определенное решением общего собрания акционеров, компенсации и какие-либо дополнительные вознаграждения в течение отчетного периода членам Совета не выплачивались, единоличному исполнительному органу выплачивается вознаграждение, определенное Советом директоров, в соответствии с условиями трудового договора, дополнительное вознаграждение Генеральному директору Общества в течение отчетного периода не выплачивалось.
<b>2.8.3.</b>	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.	1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах общества, определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе не создан Комитет по номинациям, Председатель Совета директоров обеспечивает планирование преемственности и предпринимает меры, необходимые для повышения эффективности работы Совета директоров Общества.
<b>2.8.4.</b>	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо	1. В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Совет директоров Общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества в начале

	не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.).	сформированы, либо не были признаны необходимыми.		2016 года в рамках оценки деятельности Совета директоров
<b>2.8.5.</b>	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	1. Комитеты совета директоров возглавляются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Комитет по аудиту возглавляется независимым директором. Иные комитеты в Обществе не создавались.
<b>2.8.6.</b>	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов.	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>2.9</b>	<b>Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров.</b>			
<b>2.9.1.</b>	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена.	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом. 2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Самооценка работы Совета директоров включала оценку работы комитетов, Председателя Совета и эффективность деятельности Совета в целом. Результаты самооценки Совета директоров были рассмотрены на очном заседании Совета директоров 13 мая 2016 года.
<b>2.9.2.</b>	Оценка работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант).	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант).	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	У Общества отсутствует финансовая возможность привлечения внешних консультантов.

<b>3.1</b>	<b>Корпоративный секретарь общества осуществляет эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров.</b>			
<b>3.1.1.</b>	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ - положение о корпоративном секретаре. 2. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Полномочия, порядок назначения и деятельности Корпоративного секретаря определены Уставом Общества.</p> <p>Биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества представляется в составе годового отчета.</p>
<b>3.1.2.</b>	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.	1. Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение корпоративного секретаря.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>4.1</b>	<b>Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.</b>			
<b>4.1.1.</b>	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества.	1. В обществе принят внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров за участие в работе Совета и членам Комитетов по аудиту принимается общим собранием акционеров, дополнительное вознаграждение, какие-либо компенсации членам Совета директоров в течение отчетного периода не выплачивались. Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа определяется Советом директоров и зафиксирован в трудовом договоре с Генеральным директором. В отношении вознаграждения ключевых руководящих сотрудников применяется Положение об оплате труда</p>

				Общества и Положение о премировании сотрудников Общества
4.1.2.	<p>Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости - пересматривает и вносит в нее коррективы.</p>	<p>1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	<p>В Обществе отсутствует Комитет по вознаграждениям</p>
4.1.3.	<p>Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.</p>	<p>1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	<p>В Обществе обеспечивается прозрачная система определения размера вознаграждения членов органов управления, определенная в Уставе, Положение О Совете директоров, система вознаграждения ключевых руководящих сотрудников определяется Положением об оплате труда Общества и Положением о премировании сотрудников Общества</p>
4.1.4.	<p>Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.</p>	<p>1. В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Правила возмещения расходов ключевых руководящих работников общества определены Положением об оплате труда</p>
4.2	<p><b>Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.</b></p>			
4.2.1.	<p>Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных</p>	<p>1. Фиксированное годовое вознаграждение являлось единственной денежной формой вознаграждения членов совета директоров за работу в совете</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	



	заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров.	директоров в течение отчетного периода.		
<b>4.2.2.</b>	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены совета директоров не участвуют в опционных программах.	1. Если внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению общества предусматривают предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Внутренние документы Общества не предусматривают предоставление акций Общества членам Совета директоров
<b>4.2.3.</b>	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	1. В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>4.3</b>	<b>Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата.</b>			
<b>4.3.1.</b>	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат.	1. В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, совет	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В течение отчетного периода единоличному исполнительному органу и ключевым руководящим сотрудникам Общества выплачивалось только вознаграждение, определенное трудовыми договорами, заключенными с данными лицами

		<p>директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения.</p> <p>3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.</p>		
4.3.2.	<p>Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества).</p>	<p>1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества).</p> <p>2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее, чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества.</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>Положение о премировании сотрудников Общества определяет иные механизмы мотивации персонала</p>
4.3.3.	<p>Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера</p>	<p>1. Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	

	фиксированной части годового вознаграждения.	недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.		
<b>5.1</b>	<b>В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.</b>			
<b>5.1.1.</b>	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннем контроле четко определены во внутренних документах/соответствующей политике общества, одобренной советом директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Совет директоров планирует принять в течение 2016 года Политику в области внутреннего контроля и управления рисками в целях соответствия рекомендации Кодекса корпоративного управления
<b>5.1.2.</b>	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение функций и полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными ими руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
<b>5.1.3.</b>	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков.	1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции. 2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, однако, не утверждена политика по противодействию коррупции.
<b>5.1.4.</b>	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	1. В течение отчетного периода, совет директоров или комитет по аудиту совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки включены в состав годового отчета общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Планируется внедрение данной практики в ближайшие три года.

<b>5.2</b>	<b>Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организует проведение внутреннего аудита.</b>			
<b>5.2.1.</b>	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров.	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров или комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В отчетном периоде были внесены изменения в устав Общества, предусматривающие создание подразделения внутреннего аудита. В 2016 году планируется принять решение о создании службы внутреннего аудита.
<b>5.2.2.</b>	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками. 2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В 2016 году планируется принять решение о создании службы внутреннего аудита.
<b>6.1</b>	<b>Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.</b>			
<b>6.1.1.</b>	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики как минимум один раз за отчетный период.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, однако, Совет директоров в отчетном периоде не рассматривал вопросы, связанные с соблюдением Обществом информационной политики
<b>6.1.2.</b>	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета

		<p>2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров</p> <p>3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.</p>		<p>директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров. Контролирующее лицо Общество не предоставляло Обществу меморандум относительно планов в отношении корпоративного управления в Обществе.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами</b></p>			
<p><b>6.2.1.</b></p>	<p>Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.</p>	<p>1. В информационной политике общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку общества и стоимость его ценных бумаг и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации.</p> <p>2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года.</p> <p>3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается  <input type="checkbox"/> частично соблюдается  <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	

6.2.2.	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	1. В течение отчетного периода общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В годовой отчет общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением. 2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
6.2.3.	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	1. Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах. 2. Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах. Общество рассматривает возможность внедрения в ближайшие три года практики включения в состав годового отчета информации об экологических и социальных аспектах деятельности общества.
6.3	<b>Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.</b>			
6.3.1.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	1. Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации по запросу акционеров, касающихся Общества.
6.3.2.	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается	1. В течение отчетного периода, общество не отказывало в	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается	

	<p>разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.</p>	<p>удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными.</p> <p>2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.</p>	<p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	
<p><b>7.1</b></p>	<p><b>Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.</b></p>			
<p><b>7.1.1.</b></p>	<p>Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества.</p>	<p>1. Уставом общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации.</p> <p>2. Уставом общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум: реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества.</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается  <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается  <input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>Уставом Общества принятие решений о реорганизации, совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества отнесено к компетенции Совета директоров и Общего собрания акционеров</p>

7.1.2.	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.	1. В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе предусмотрена возможность направления членом Совета директоров особого мнения по вопросам повестки дня заседания Совета директоров
7.1.3.	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, - дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям. 2. В течение отчетного периода, все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Уставом общества одобрение существенных сделок отнесено к компетенции Совета директоров Общества. В течение отчетного периода были случаи последующего одобрения сделок уполномоченными органами управления в связи с необходимостью оперативного заключения договоров для нормального осуществления хозяйственной деятельности Обществом.
7.2	<b>Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.</b>			
7.2.1.	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	1. В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
7.2.2.	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества	1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	У Общества отсутствует финансовая возможность привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, приобретаемого/отчуждаемого обществом по всем крупным сделкам, сделкам с заинтересованностью, оценщик привлекается в случае возникновения сложностей при



		<p>для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.</p> <p>3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества.</p>		<p>определении рыночной стоимости имущества самостоятельно Советом директоров. Для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества используется средневзвешенная цена акций, определенная по результатам организованных торгов.</p>
--	--	---	--	---

## **Описание методологии, по которой Обществом проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления**

*Общество при оценке соблюдения принципов корпоративного управления руководствовалось следующими критериями:*

- Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав;
- Формирование Совета директоров, являющегося эффективным и профессиональным органом управления;
- Наличие Корпоративного секретаря Общества, обеспечивающего эффективное взаимодействие всех субъектов корпоративного управления;
- Система вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников;
- Создание в Обществе эффективно функционирующей системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Раскрытие информации об обществе, информационная политика Общества, обеспечивающие прозрачность деятельности Общества;
- Установление справедливых условий при реализации существенных корпоративных действий.

Методика оценки соблюдения принципов корпоративного управления включает в себя 79 вопросов в соответствии с приведенной выше таблицей. Обществом полностью соблюдаются 32 из 79 ключевых рекомендаций Кодекса корпоративного управления, что составляет 40 %, 25 рекомендаций соблюдаются частично, что составляет 31 %, при этом у в Обществе реализуются альтернативные практики при построении системы корпоративного управления, приведенные в таблице и которые Общество считает более эффективными для него в условиях отсутствия корпоративных конфликтов, текущего уровня листинга. В 2016 году Общество планирует осуществить комплекс мер, направленных на устранение несоответствия отдельным рекомендациям кодекса корпоративного управления и повышения уровня корпоративного управления.

## Информация для акционеров

### Годовое собрание

Годовое Общее собрание акционеров ПАО «ОПИН» назначается Советом директоров Общества и планируется к проведению в июне 2016 года.

### Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ПАО «ОПИН» на дату составления годового отчета является Акционерное общество «Независимая регистраторская компания».

### Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора

Акционерное общество «Независимая регистраторская компания». (АО «Независимая регистраторская компания»)

### Место нахождения регистратора:

121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д.8  
тел.: (495) 926-81-60  
факс: (495) 926-81-78  
электронная почта: [info@nrcsteg.ru](mailto:info@nrcsteg.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: 045-13954-000001

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

18 марта 2016 года Советом директоров общества было принято решение об изменении лица, осуществляющего ведение реестра владельцев именных ценных бумаг ПАО «ОПИН», в соответствии с которым новым реестродержателем Общества с июля 2016 года будет выступать **Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.» (ОГРН 1027739216757, лицензия № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г.)**

**Сведения о Депозитарии** (выпуск Глобальных депозитарных расписок):

### Полное и сокращенное фирменные наименования:

*The Bank of New York Mellon (Банк оф Нью-Йорк Меллон), BNY Mellon, (Би Эн Уай Меллон)*

**Место нахождения:** 225 Liberty street, New York, New York , USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 225 Либерти стрит).

Тел.: +1 212 495 1784

### Контакты для акционеров:

Корпоративное управление Юридического департамента ПАО «ОПИН»:

Начальник управления - Корпоративный секретарь

Литвинова Антонина Андреевна

тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)

электронная почта: [Litvinovaaa@opin.ru](mailto:Litvinovaaa@opin.ru)

Адрес для направления корреспонденции: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д.13,стр.1, ПАО «ОПИН»