



ОПИН

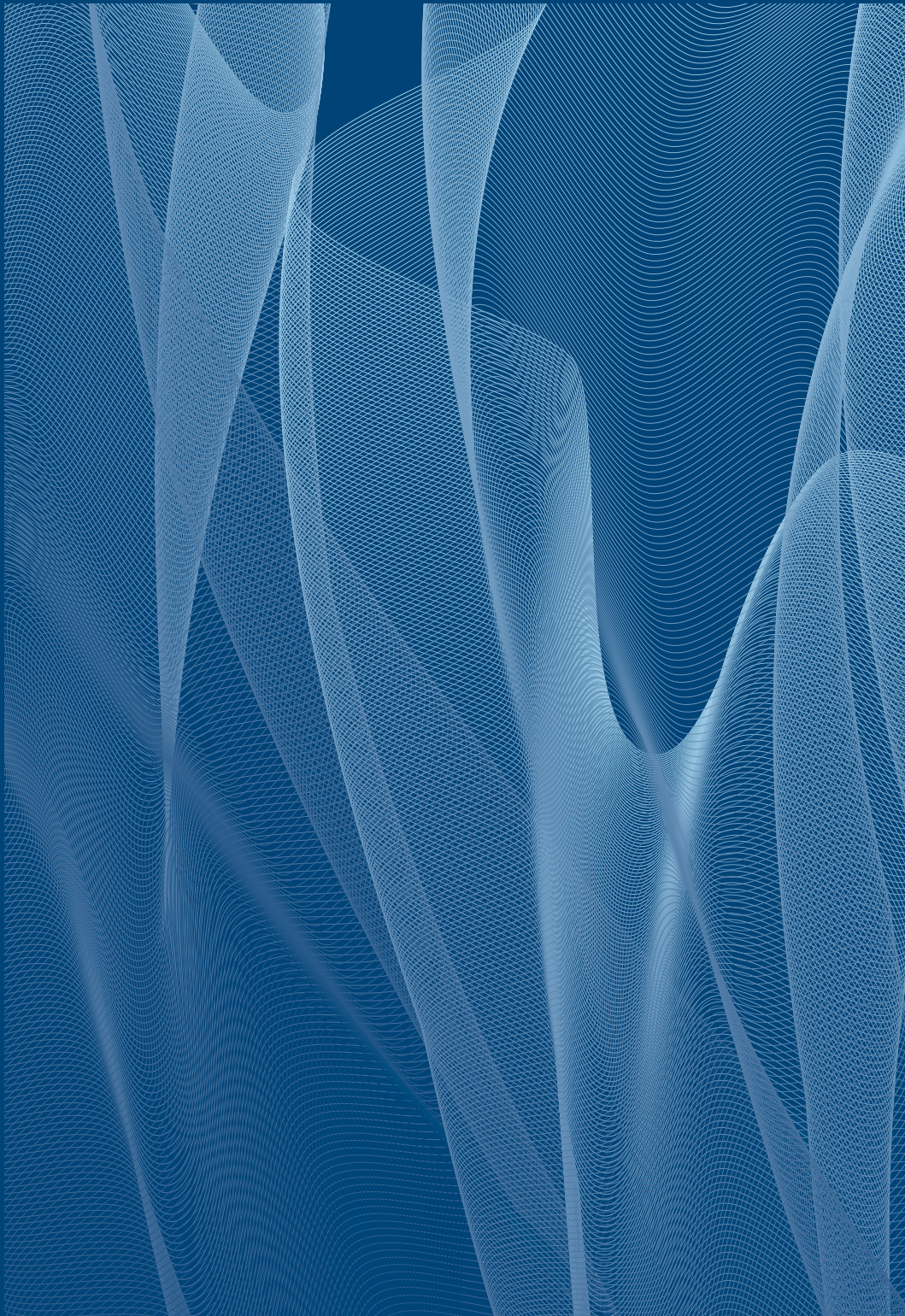
**ИНВЕСТИЦИОННО
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
ГРУППА**

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

2008

СОДЕРЖАНИЕ

- 03 Обращение Генерального директора ОАО «ОПИН» С. Бачина
- 06 Обращение Председателя Совета директоров ОАО «ОПИН» А. Карцева
- 09 Основные финансовые показатели
- 11 Цели и стратегия компании
- 16 Корпоративная структура Группы
- 17 Топ-менеджмент Компании
- 21 Корпоративное управление
- 31 Основные результаты 2008–2009 годов
- 35 Ситуация на рынке недвижимости в 2008 году
- 71 Основные факторы риска, связанные с деятельностью компании
- 97 Обзор результатов деятельности и корпоративное развитие за 2008 год
- 107 Кадровая политика и управление персоналом
- 111 Уставный капитал и рынок акций Компании
- 112 Информация для акционеров
- 113 Контакты
- 115 Независимое аудиторское заключение
- 133 Приложения



ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ОАО «ОПИН» С. БАЧИНА



УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

Для всех нас 2008 год стал неоднозначным по мере развития событий в нашей стране и в мире. В первой половине 2008 года Компания продемонстрировала уверенный рост. По данным финансовой отчетности в соответствии с РСБУ, по сравнению с началом года капитал акционеров материнской компании вырос более чем на 2,4% и составил на 30 июня 2008 года 54,8 миллиарда рублей. Активы компании увеличились приблизительно на 30,4% по сравнению с началом года и превысили 75,3 миллиарда рублей на 30 июня 2008 года.

В соответствии с инвестиционной стратегией по осуществлению комплексного развития территорий Компания в 2008 году продолжила программу наращивания земельного банка.

В течение первого полугодия Компанией было приобретено свыше 6 400 га земли. По состоянию на 30 июня 2008 года земельный банк составил свыше 12 000 га, расположенных на территориях вдоль наиболее развитых транспортных магистралей.

Завершена покупка 100% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited (Viceroy) – канадского производителя каркасно-панельных домов.

В июне 2008 года Компания провела дополнительную эмиссию акций на сумму 491 миллиона долларов США. В результате проведенной эмиссии и возросшего спроса на акции Компании со стороны инвесторов в июне 2008 капитализация «ОПИН» достигла рекордных значений и составила примерно 6,14 миллиардов долларов США.

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило Компании корпоративный кредитный рейтинг В1. Одновременно с этим российское рейтинговое агентство Moody's Interfax, контролируемое международным рейтинговым агентством Moody's, присвоило «ОПИН» рейтинг по национальной шкале А2.ru. Кроме того, Fitch Ratings присвоило Компании долгосрочный рейтинг дефолта эмитента («РДЭ»), краткосрочный РДЭ и приоритетный необеспеченный рейтинг на уровне «В». Также агентство присвоило Компании национальный долгосрочный рейтинг «BBB+(rus)».

В первом и втором кварталах 2008 года Компания провела ряд успешных сделок по размещению кредитных нот (CLN) на общую сумму примерно 150 миллионов долларов США. В тоже время Компания привлекла ведущие международные инвестиционные банки и провела необходимую подготовительную работу для проведения дебютного размещения еврооблигаций.

Во второй половине 2008 года бурный экономический рост, свидетелями которого мы были последние несколько лет в России, сменился мировым экономическим и финансовым кризисом. Вся отрасль недвижимости в течение достаточно короткого периода времени стала испытывать на себе его последствия в виде ограниченности доступного заемного финансирования, а также спада деловой активности клиентов (покупателей и арендаторов).

В связи с развитием кризиса рыночная капитализация Компании во второй половине года продемонстрировала негативную динамику. Капитализация уменьшилась более чем в 4 раза и составила 993 миллиона долларов США на конец 2008 года.

В целом по году ОАО «ОПИН» продемонстрировало следующие финансовые результаты в соответствии с российскими

стандартами учета: по сравнению с началом 2008 года капитал акционеров материнской компании вырос на 24,9% и составил примерно 66,8 миллиарда рублей, активы компании увеличились на 29,4% до 74,7 миллиарда рублей, чистая прибыль выросла в 2,5 раза и достигла 1,6 миллиарда рублей.

Вследствие дальнейшего ослабления российского рынка недвижимости, снижения деловой активности, возросшего уровня неопределенности среди населения, ухудшения мировой рыночной конъюнктуры, девальвации рубля по отношению к основным мировым валютам, а так же невозможности развития ипотечного кредитования в сегодняшних условиях мы видим существенный спад продаж, снижение цен, понижение арендных ставок и стоимости активов, а так же перебои с поставками материалов. Особо подчеркнем, что загородные проекты и земельные активы Компании наиболее подвержены риску снижения стоимости. Учитывая размер земельного банка, существенное снижение стоимости земельных активов может крайне негативно сказаться на деятельности «ОПИН».

В рамках проекта «Большое Павлово» завершилось строительство поселка «Павлово-1». На завершающей стадии строительства находится поселок «Павлово-2». На конец 2008 года по проекту были заключены в общей сложности 177 контрактов, что примерно на 25% ниже запланированных показателей на этот год.

По результатам продаж поселка «Большое Пестово» в 2008 году был реализован 61 участок, что примерно на 30% ниже запланированных показателей на этот год.

В рамках развития проекта «Большое Мартыяново» на конец 2008 года реализовано 31 участок, что примерно на 70% ниже запланированных показателей на этот год.

В завершающей стадии находится строительство офисного центра класса А «Домников». Завершены работы по возведению монолитных железобетонных конструкций бизнес-центра. Комплекс подключен к теплоснабжению, на 70% выполнены работы по фасадам, выполняются работы по подключению комплекса к инженерной инфраструктуре, ведутся работы по отделке помещений и монтажу инженерных систем в надземной части комплекса. Для завершения строительства комплекса Компания привлекла в июне 2008 кредит Сбербанка на сумму 250 миллионов долларов США.

В связи со стремительно ухудшающейся экономической ситуацией и фактической парализованностью международных рынков капитала Компания была вынуждена пересмотреть дальнейшую стратегию развития и сроки реализации проектов. В сложившихся условиях мы намерены сконцентрировать свои усилия только на развитии тех проектов, которые находятся в высокой стадии завершенности. Так же отмечу, что размещение еврооблигаций в размере около 500 миллионов долларов США, которые «ОПИН» планировал привлечь для финансирования проектов, а так же для рефинансирования бридж-кредита в размере 100 миллионов долларов США не было осуществлено. Погашение бридж-кредита Компания осуществила за счет резервных средств. С учетом невозможности выхода на рынки капитала в ближайшее время мы приняли решение об отзыве рейтингов, присвоенных Компании международными рейтинговыми агентствами. Дальнейшее отсутствие возможности привлечения капитала параллельно с падением выручки Компании могут вынудить нас принять решения по продаже части активов. Нельзя исключить, что часть вырученных средств Компания будет вынуждена направить на завершение финансирования сделок в рамках программы приобретения земельного банка с целью минимизации потерь, которые неизбежны в случае срыва таких сделок.

Для обеспечения эффективности операционной деятельности Компании во время кризиса ОАО «ОПИН» разработан антикризисный план, который параллельно направлен на сокращение издержек и концентрацию финансовых и организационных усилий на наиболее подготовленные к завершению проекты. В связи с этим, для обеспечения ликвидности Компания намерена временно заморозить проекты с более длительными сроками ввода в эксплуатацию. Для обеспечения исполнения текущих обязательств Компания не исключает возможности реализации некоторых активов, находящихся в собственности Компании. В рамках программы могут быть предприняты дополнительные усилия по сокращению административно-хозяйственных расходов, оптимизации численности персонала и поиску дополнительных путей наращивания доходов.

Мы надеемся, что наша антикризисная программа поможет Компании пройти период кризиса и при этом создать необходимый базис для развития, когда мировая и российская экономики возобновят свой рост. От имени руководства Компании хочу поблагодарить наших сотрудников за профессиональный и добросовестный труд, акционеров и инвесторов – за доверие и поддержку, которую они нам оказывают. Накопленный опыт, слаженная команда профессионалов, одобрение наших стратегических решений акционерами закладывают прочную основу для развития «Открытых инвестиций» и преодоления трудностей кризисного времени.



Генеральный директор ОАО «ОПИН»
С. Бачин

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОАО «ОПИН» А. КАРЦЕВА



УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

В первой половине 2008 года «ОПИН» продолжил укреплять свои позиции на российском и международных фондовых рынках. В соответствии с заявленной инвестиционной стратегией по осуществлению комплексного развития территорий Компания активно наращивала земельный банк. В результате, в течение первого полугодия Компанией было приобретено свыше 6 400 га земли.

Для финансирования роста «ОПИН» в период первого полугодия 2008 года активно привлекал дополнительное долговое финансирование. Была проделана масштабная работа по подготовке к дебютному размещению еврооблигаций на международных рынках капитала. В связи с этим, международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service, был присвоен Компании корпоративный кредитный рей-

тинг В1. Одновременно с этим российское рейтинговое агентство Moody's Interfax, контролируемое международным рейтинговым агентством Moody's, присвоило «ОПИН» рейтинг по национальной шкале A2.ru. Кроме того, Fitch Ratings присвоило Компании долгосрочный рейтинг дефолта эмитента («РДЭ»), краткосрочный РДЭ и приоритетный необеспеченный рейтинг на уровне «В». Также агентство присвоило Компании национальный долгосрочный рейтинг «BBB+(rus)».

В июне 2008 года Компания провела дополнительную эмиссию 1 692 252 акций на сумму 491 миллион долларов США, большинство акций (порядка 79%) было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации преимущественного права, что свидетельствует о высоком уровне их доверия. Совет директоров установил цену размещения на уровне 289,99 долларов США. Результаты дополнитель-

ного размещения акций снова показали высочайший уровень интереса инвесторов к Компании.

В июне 2008 капитализация «ОПИН» достигла рекордных значений и составила примерно 6,14 миллиардов долларов США. Тем не менее, в результате развития международного экономического кризиса за 2008 год цена акций «ОПИН» упала почти на 80%, а капитализация снизилась более чем в четыре раза по сравнению с прошлым годом и на 31 декабря 2008 года составила примерно 1 миллиард долларов США.

В связи с возникшей неопределенной экономической ситуацией Совет директоров поддерживает действия руководства «ОПИН» по разработке антикризисной программы Компании, которая позволит в сегодняшнее непростое время существенно сократить издержки и обеспечить дополнительную ликвидность сконцентрировав основные усилия на проектах с высокой степенью завершенности. Уверен, что слаженная совместная работа Совета директоров и менеджмента Компании в преодолении кризиса позволит создать крепкий фундамент для обеспечения будущего роста и конкурентного преимущества после того, как возобновится экономический рост.

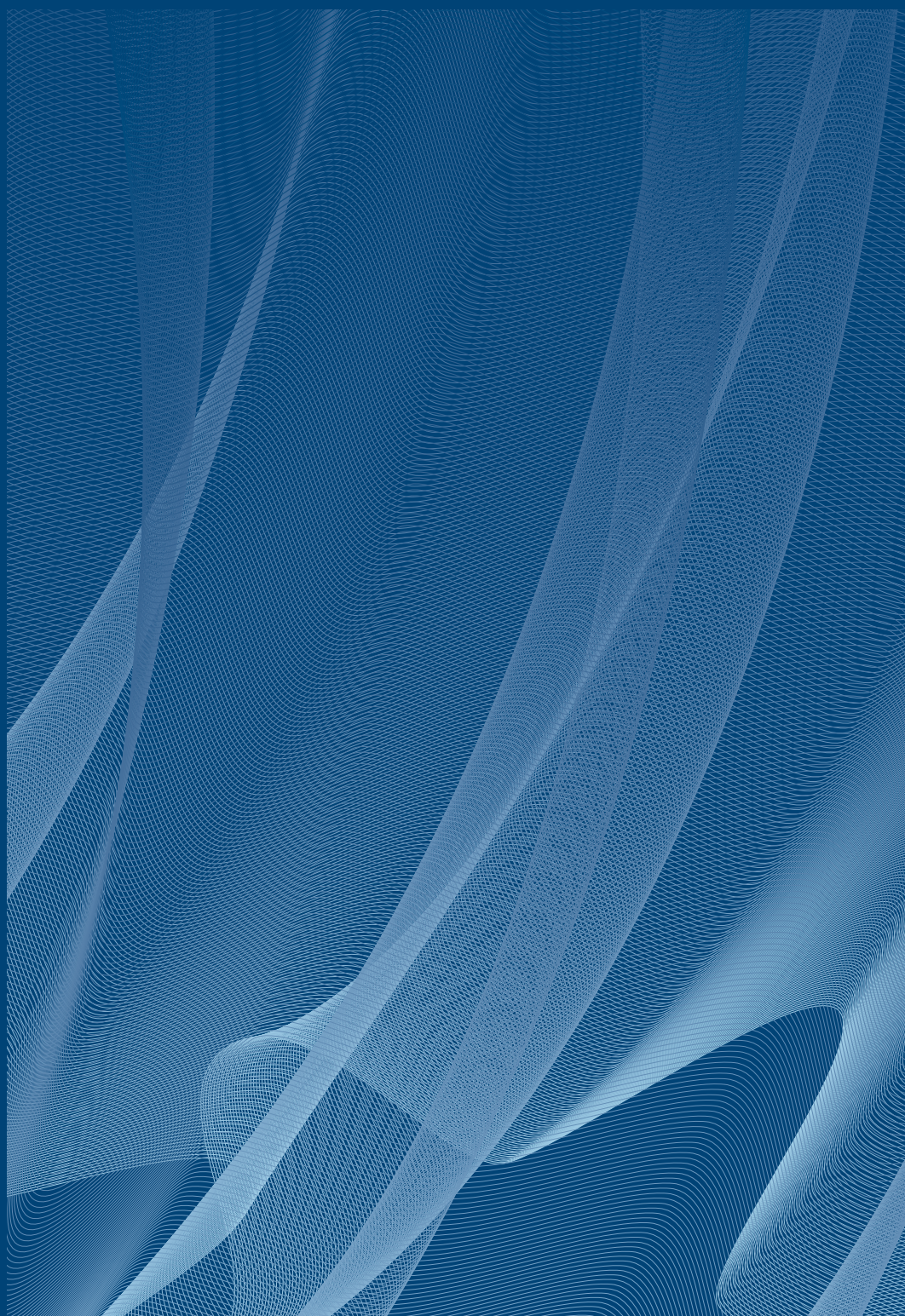
Хотелось бы отметить, что в своей деятельности Компания демонстрирует приверженность информационной открытости и прозрачности. «ОПИН» обеспечивает равный и своевременный доступ к раскрываемой информации своим акционерам и инвесторам в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», Положением о раскрытии информации эмитентами ценных бумаг, а так же другими нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. «ОПИН» постоянно раскрывает информацию о существенных

фактах в лентах новостей информационных агентств Интерфакс и АК&М, в печатных средствах массовой информации, на сайте Компании. Аудитором российской бухгалтерской отчетности является одна из крупнейших в России аудиторских компаний «Росэкспертиза». Кроме того, работает Контрольно-Ревизионная Служба Общества, подчиняющаяся Совету директоров, а также Комитет по Аудиту Общества в составе Совета директоров.

От имени Совета директоров мне хотелось бы поблагодарить сотрудников Компании за эффективную работу. Хочу также выразить благодарность нашим акционерам за поддержку и доверие, которые они оказывают Компании, что особенно важно в период кризисного времени.



Председатель Совета директоров
ОАО «ОПИН»
А. Карцев



ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные финансовые показатели ОАО «ОПИН» за год, закончившийся 31 декабря 2008 года

(в тыс.рублях или как указано)*

	2008	2007
Выручка	112 174	108 025
Валовая прибыль	59 747	61 334
Чистая прибыль,	1 606 075	648 827
Денежные средства и их эквиваленты	9 626	3 050
Активы	74 683 416	57 722 631
Долгосрочные кредиты и займы	6 200 492	1 499 613
Прочие долгосрочные обязательства	68 834	114 292
Капитал акционеров материнской компании	66 836 750	53 527 110
Текущие обязательства	1 577 340	2 581 616
Общее количество обыкновенных акций, разрешенных к выпуску, штук	15 280 221	13 587 969

* - По данным финансовой отчетности ОАО«ОПИН», подготовленной в соответствии с РСБУ



ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

В сентябре 2002 года для консолидации активов и операций, связанных с недвижимостью, ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС» было учреждено Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (ОАО «ОПИН»). Перед менеджерами была поставлена цель - сделать Компанию одним из крупнейших игроков на российском рынке недвижимости, обеспечить высокий уровень доходности на вложенный капитал, а также создать ликвидный и растущий рынок акций Компании на крупнейших биржевых площадках России, а впоследствии - на международных биржах.

Сегодня «ОПИН» развивает девелоперские проекты и управляет собственными активами в области недвижимости.

Портфель проектов в сфере недвижимости включает:

Офисные центры класса А:

- Бизнес-центр класса А «Мейерхольд»;
- Бизнес-центр класса А «Домников», строительство которого завершается в Москве;
- Бизнес-центр класса А «ОПИН Плаза», строительство которого планируется в районе Москва-Сити.

Проекты комплексного развития территорий:

- Поселок «Павлово», строительство которого завершается на Новорижском шоссе, включающий поселки «Павлово-1» и «Павлово-2», а также Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловскую гимназию;
- Поселок «Пестово», строительство которого ведется на Дмитровском шоссе;

- Поселок «Мартемьяново», строительство которого ведется на Киевском шоссе;
- Поселок «Лукино», строительство которого планируется на Новорижском шоссе;
- Гостинично-рекреационный комплекс, строительство которого планируется в городе Сочи;
- Проект комплексного развития территории «Большое Завидово»;

Каркасно-панельное домостроение:

- Компания «Viceroy Homes Limited».

Управление девелоперскими проектами и консультирование:

- Горнолыжный курорт «Роза Хутор»;

Другие проекты:

- Гостиница Novotel Moscow Centre;
- Торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина»; строительство которого ведется в Москве.

Дополнительные земельные участки:

- Земельные участки на северном и западном направлениях от Москвы;
- Земельные участки по Киевскому шоссе;
- Земельные участки по Дмитровскому шоссе;
- Прочие земельные участки.

В сентябре 2004 года Компания прошла процедуру листинга на фондовой бирже РТС по включению своих акций в котировальный список «Б» в целях максимального расширения круга потенциальных инвесторов перед проведением предложения своих акций (IPO). А в ноябре 2004 года успешно провела предложение своих акций (IPO) среди широкого круга международных и российских инвесторов на сумму 68,8 миллиона долларов США. Данный шаг позволил Компании стать первой публич-

ной компанией на российском рынке недвижимости, а также привлечь инвестиции для своих проектов на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Акции Компании учитываются при расчете индекса РТС и РТС-2.

В апреле 2006 года было успешно завершено размещение второго дополнительного выпуска акций Компании на сумму около 90 миллионов долларов США. В октябре 2006 года Компания объявила о завершении третьего дополнительного размещения своих акций (SPO). Объем предложения составил 4 875 488 акций общей стоимостью около 881 миллиона долларов США.

В мае 2007 года Компания завершила дополнительный выпуск акций общим объемом 1 798 063 штуки. Объем дополнительной эмиссии составил около 325 миллионов долларов США. В октябре 2007 года Компания завершила пятое дополнительное размещения своих акций (SPO). Объем предложения составил 2 038 930 акций общей стоимостью около 591 миллиона долларов США. В июне 2008 года Компания завершила дополнительный выпуск акций общим объемом 1 692 252 штуки. Объем дополнительной эмиссии составил около 491 миллион долларов США.

По данным финансовой отчетности, составленной в соответствии с РСБУ, активы ОАО «ОПИН» на 31 декабря 2008 года выросли на 29,4% по сравнению с началом года и составили 74,7 миллиарда рублей, капитал акционеров материнской компании увеличился на 24,9% и составил примерно 66,8 миллиарда рублей. Выручка за 2008 год выросла почти на 3,8% по сравнению с 2007 годом и составила примерно 112,2 миллионов рублей. Чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании, за 2008 год выросла почти в 2,5 раза по сравнению с 2007 годом и превысила 1,6 миллиарда рублей.

ЦЕЛИ КОМПАНИИ

Цель Компании – стать одной из крупнейших корпораций в сфере недвижимости в России, а также обеспечить адекватный уровень прибыльности осуществляемых капиталовложений.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ КОМПАНИИ

Важнейшими стратегическими задачами «ОПИН» являются:

- Поддержание высокого качества строящихся объектов недвижимости.
- Существенное наращивание объема активов и стоимости чистых активов – основного финансового показателя для оценки компаний, работающих в сфере недвижимости.
- Расширение количества реализуемых проектов и увеличение размера «земельного банка».
- Завершение строительства текущих проектов за счет собственных средств.
- Постоянный поиск инвестиционных возможностей и формирование портфеля новых девелоперских проектов.

БИЗНЕС-СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

В долгосрочной перспективе «ОПИН» намерена сохранять позиции крупной российской инвестиционно-девелоперской группы, работающей на рынке недвижимости.

В краткосрочной перспективе (2-3 года) Компания, на период рецессии вследствие мирового финансового кризиса, планирует сконцентрировать свои усилия на завершении строительства и вводе в эксплуатацию своих основных проектов, а также завершить сделки по приобретению земельного банка, находящиеся в проработке. Кроме того, Компания будет рассматривать различные варианты увеличения денежных поступлений, включая без ограничения возможную продажу отдельных активов и/

или организацию дополнительного акционерного и/или заемного финансирования.

Бизнес-стратегия «ОПИН» основана на следующих ключевых принципах:

Основное направление деятельности – девелопмент

«ОПИН» концентрирует усилия именно на девелоперской деятельности, инвестируя в развитие новых строительных проектов.

Работа в наиболее привлекательных сегментах рынка

Компания уделяет основное внимание привлекательным сегментам рынка недвижимости, в которых возможен доход после восстановления экономического роста. Приоритетными направлениями для «ОПИН» остаются жилая загородная недвижимость, в частности класса «Премиум» и «Бизнес» класса, а также развитие офисных центров класса А.

Загородная жилая недвижимость

По оценкам Компании, в долгосрочной перспективе строительство жилья в ближайшем Подмосковье является привлекательным сегментом рынка недвижимости. Реализация крупномасштабных проектов, сочетающих такие факторы как удачное расположение, хорошая транспортная доступность, современное жилье с низкой плотностью застройки и наличие инфраструктуры, позволяет предложить клиентам высокий уровень качества жизни, нетипичный для города.

В текущей экономической ситуации в сегменте загородной недвижимости Компания планирует завершить строительство уже начатых за счет собственных средств объектов, чтобы обеспечить законченность поселков и, предотвратив «долгострой», увеличить привлекательность загородных

объектов. Более того, в текущий период крайней нестабильности подавляющее большинство покупателей предпочитают приобретать полностью завершенные объекты. В долгосрочной перспективе «ОПИН» также планирует увеличивать долю объектов, построенных на собственные средства. Особенно актуален этот подход в сочетании с использованием передовых технологий каркасного домостроения.

Офисные здания класса А

Компания полагает, что офисные помещения класса А по европейским стандартам являются привлекательным сегментом на российском рынке недвижимости. Этот сегмент остается для Компании приоритетным. Компания планирует продолжить строительство высококачественных офисных помещений.

«ОПИН» не исключает возможности участия и в других сегментах рынка недвижимости. К ним можно отнести строительство складских помещений и участие в различных инфраструктурных проектах. Кроме того, Компания постоянно отслеживает изменения на рынке и в законодательстве. Степень сосредоточения ресурсов в том или ином сегменте может пересматриваться, если становится очевидным изменение его привлекательности.

Наращивание земельного банка

«ОПИН» продолжит наращивание земельного банка по ключевым направлениям Московской области и в других наиболее перспективных регионах. Компания планирует приложить необходимые усилия для завершения сделок по увеличению земельного банка, которые находятся в разработке.

Концентрация усилий на крупномасштабных проектах

Компания концентрирует свои усилия на крупных проектах для более эффективного использования управленческих и финансовых ресурсов.

В сегменте жилой недвижимости Компания планирует продолжать развитие крупномасштабных проектов, предлагая покупателям качественные современные поселки, расположенные на перспективных транспортных направлениях, с наличием необходимой инфраструктуры, что позволяет обеспечивать создание привлекательного стиля жизни.

Предложение домов, возводимых с использованием каркасно-панельных технологий

Компания стремится обеспечить надежность и качество предлагаемых каркасно-панельных домов. Эта технология впервые была применена для строительства коттеджей в «Мартемьяново». Компания полагает, что производство таких домов позволит существенно сократить время на строительные работы по сравнению с традиционной технологией. Для получения доступа к данным технологиям Компания в 2008 году завершила приобретение 100% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited (Viceroy), канадского производителя каркасно-панельных домов.

Оптимизация структуры капитала

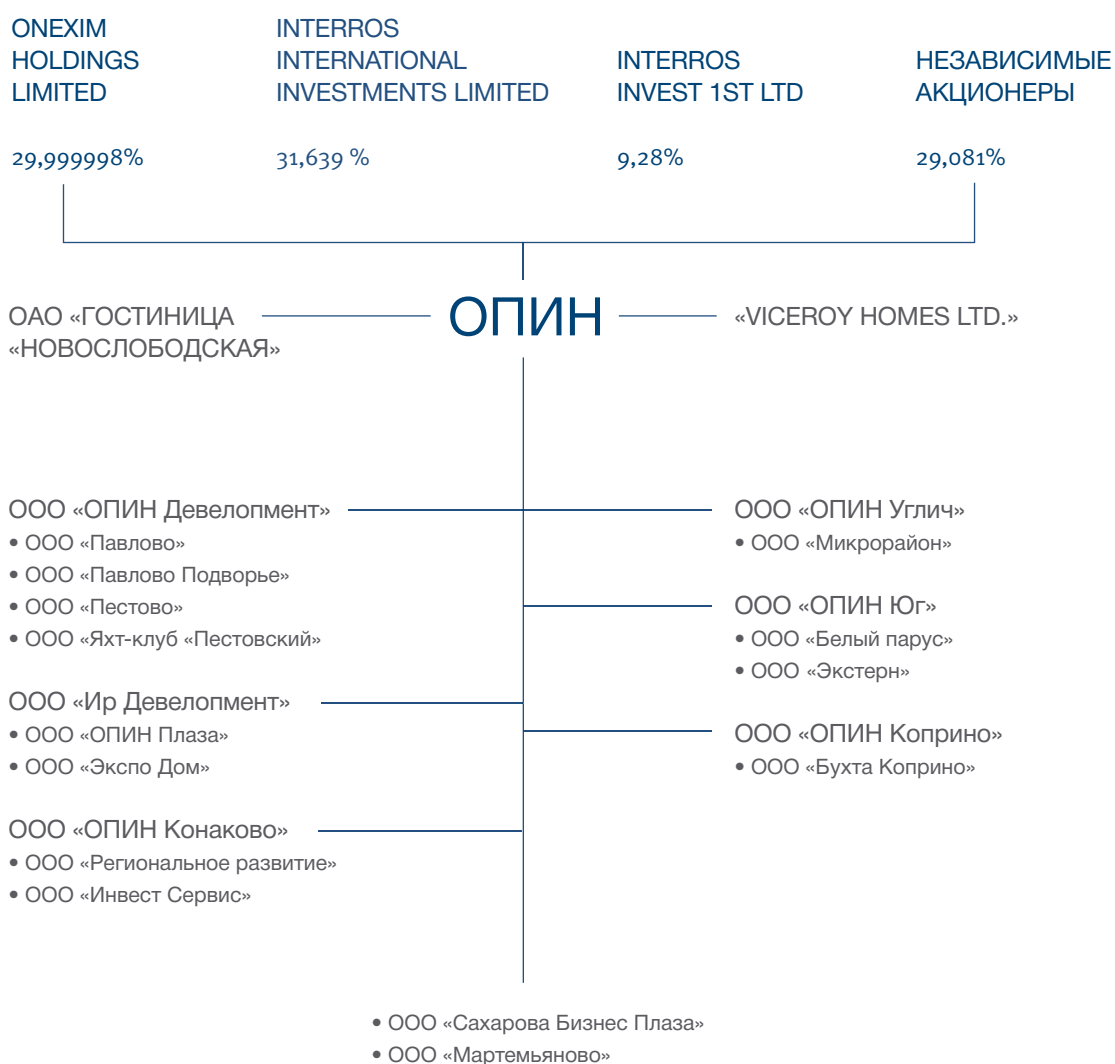
В долгосрочной перспективе Компания считает оптимальным соотношение 50/50 между объемом заемного капитала и размером собственного капитала. По мере начала реализации новых девелоперских проектов, «ОПИН» в будущем планирует сбалансировать соотношение заемного и акционерного финансирования. Необходимо отметить, что в настоящий момент

нестабильности привлечение заемного финансирования крайне затруднено и может предоставляться на условиях, характеризующихся высокой стоимостью привлекаемого капитала, серьезными дисконтами применяемыми кредиторами при определении залоговой стоимости активов, а также целым рядом возможных дополнительных требований по обеспечению таких сделок.

Сохранение высокой степени прозрачности

Для решения главных задач, которые «ОПИН» ставит перед собой, важно сохранять высокую степень прозрачности в части структуры собственности, правил корпоративного управления, подготовки и ведения проектов, финансовой отчетности и взаимоотношений с инвесторами.

КОРПОРАТИВНАЯ СТРУКТУРА ГРУППЫ



На 1 января 2009 года

ТОП-МЕНЕДЖМЕНТ КОМПАНИИ



**БАЧИН СЕРГЕЙ
ВИКТОРОВИЧ**

Генеральный директор

Сергей Бачин с отличием окончил физический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. Имеет степень «Мастера делового администрирования» Университета Хардфорд (США) по специальности «корпоративные финансы» и сертификаты CMA и CPA. До работы в группе «Интеррос» в течение двух лет был региональным финансовым директором компании «Марс» по России, а также три года работал финансовым аналитиком в компании «Пратт энд Витни, Юнайтед Текнолоджиз Ко.». Сергей Бачин руководил

девелоперскими проектами Компании на ул. Новослободская: строительство офисного центра и театра «Мейерхольд» и гостиницы Novotel Moscow Centre.



**БЕЛИКОВ СЕРГЕЙ
АНАТОЛЬЕВИЧ**

Первый заместитель
Генерального директора

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



**ДАВИДКО ДЕНИС
ИГОРЕВИЧ**

Заместитель Генерального
директора - Финансовый
директор

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



**КАЛАЧНИКОВ АРКАДИЙ
ОЛЕГОВИЧ**

Заместитель
Генерального директора

Аркадий Калачников окончил Московский институт химического машиностроения. В группу «Интеррос» был приглашен из компании «Святой источник». Работая в «Интерросе», был активно вовлечен в реализацию девелоперских проектов - офисный центр «Мейерхольд», строительство гостиницы Novotel Moscow Centre. Имеет серьезный опыт работы в сфере управления бизнесом коммерческой недвижимости.



**МАЖАРОВ АНДРЕЙ
МИХАЙЛОВИЧ**

Заместитель Генерального
директора

Андрей Мажаров окончил Финансовую Академию при Правительстве РФ, а также Международный Университет в Москве по специальности «менеджмент». Работал в крупнейшей консалтинговой компании Arthur Andersen в подразделении бизнес-консультирования. Имеет богатый управленческий опыт работы в сфере продаж недвижимости. До прихода в Компанию работал в должности Генерального директора компании «Терра-недвижимость».



**ТРУБИН СЕРГЕЙ
АНДРЕЕВИЧ**

**Заместитель Генерального
директора по региональ-
ным проектам**

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



**ПОРЖЕНКО ВАЛЕНТИН
АЛЕКСАНДРОВИЧ**

**Директор Юридического
Департамента**

Валентин Порженко окончил Московскую Государственную Юридическую Академию. Имеет обширный опыт в правовом сопровождении девелоперских проектов, а также в разработке программ потребительского и ипотечного кредитования. Занимал руководящие должности в компаниях «DC Mortgage Finance Netherlands B.V.», ЗАО «Банк «Русский Стандарт», Управляющей компании Банковской Группы «СБС-АГРО», Urban Institute (Институт Экономики Города; частный научно - исследовательский институт, США). Принимал участие в правовом сопровождении проектов строительства Центра им. Вс. Мейерхольда и гостиницы «Новослободской».



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Политика Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (именуемого в данном разделе «Общество») направлена на поддержание высокой степени прозрачности в части структуры собственности, правил корпоративного управления, финансовой отчетности и взаимоотношений с инвесторами. Общество придерживается высоких стандартов корпоративного управления, включая полное раскрытие информации согласно действующему законодательству Российской Федерации. В частности, Общество полностью соблюдает Кодекс корпоративного поведения, рекомендованный ФСФР России (Распоряжение от 04.04.2002 г. №421/р «О применении кодекса корпоративного поведения»), отчеты о соблюдении Обществом норм корпоративного поведения регулярно направляются Обществом на биржу РТС.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

Карцев Александр Александрович
Председатель Совета директоров
Общества с декабря 2008 года

Владеет 14 327 обыкновенными именными акциями Общества, доля в уставном капитале Общества составляет 0,094% .¹

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

В настоящее время – Генеральный директор ООО «Сахарова Бизнес Плаза», Генеральный директор ООО «ОПИН Девелопмент». В 2003-2007 годах работал Заместителем Генерального директора ООО «ИР Девелопмент», в 2007-2008 годах занимал должность первого заместителя генерального директора ОАО «ОПИН».

Имеет богатый опыт в организации бизнеса и открытии офисов в регионах России.

1. Данные предоставлены по состоянию на 31.12. 2008

Занимал руководящие должности в международной корпорации «Марс» и ОАО «Аэрофлот».

Г-н Карцев окончил Московский государственный инженерно-физический институт, Московский государственный институт международных отношений, а также получил степень MBA в Московском государственном институте инженеров гражданской авиации.

В течение 2008 года Карцевым А.А. были совершены 2 сделки по приобретению обыкновенных акций Общества:

- 27 мая 2008 года были приобретены 1 143 обыкновенных акций Общества в порядке осуществления преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных обыкновенных акций (государственный регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-50020-A-006D от 28.02.2008 г) согласно Заявлению от 30.04.2008 г.;
- 02 июля 2008 года на основании Договора купли-продажи б/н от 30 мая 2008 г. были приобретены 4 000 обыкновенных акций Общества.

Бачин Сергей Викторович
Член Совета директоров Общества с 2005 года.

Владеет 150 329 обыкновенными именными акциями Общества, доля в уставном капитале Общества составляет 0,98%.²

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

В 2003–2004 годах работал Генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «ОИ – управляющая компания», управляющей организации Общества; с 1 января 2005 года по настоящее время – Генеральный директор Общества.

С 2001 года по настоящее время – член Совета директоров ОАО «Гостиница «Новослободская».

Г-н Бачин имеет высшее образование, окончил Московский Государственный Университет им. М.В. Ломоносова и Университет Хардфорд (США).

В течение 2008 года Бачиным С.В. были совершены 2 сделки по приобретению обыкновенных акций Общества:

- 21 мая 2008 года были приобретены 23 250 обыкновенных акций Общества в порядке осуществления преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных обыкновенных акций (государственный регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-50020-A-006D от 28.02.2008 г) согласно Заявлению от 25.04.2008 г.;
- 02 июля 2008 года на основании Договора купли-продажи б/н от 30 мая 2008 г. были приобретены 99 000 обыкновенных акций Общества.

Войтович Ольга Валерьевна
Член Совета директоров Общества с 2004 года.
Акционером Общества не является.

Родилась в 1969 году, гражданка Российской Федерации.

С 2008 года по настоящее время – Первый заместитель директора Юридического департамента ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС». С 2007 года по настоящее время – Председатель Совета директоров ООО «Парк». С 2006 года – Председатель Совета директоров ООО «Инвест Гарант», с 2008 года по настоящее время – Председатель Совета фонда Некоммерческой организации «ФОНД СОВРЕМЕННОЙ ИСТОРИИ».

В 2004-2005 годах г-жа Войтович работала начальником юридического управле-

2. Данные предоставлены по состоянию на 16.01. 2009

ния ООО «Интегрированные финансовые системы». 2006 году г-жа Войтович занимала должность Генерального директора ООО «Инвест Гарант». С 2006 года по 2007 год была членом Совета директоров ООО «Роза Хутор».

Г-жа Войтович имеет высшее образование, окончила Московский Государственный Университет им. М.В. Ломоносова, программу Института бизнеса и делового администрирования Академии народного хозяйства при Правительстве РФ «Executive MBA. Стратегическое управление».

Разумов Дмитрий Валерьевич
Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.
Акционером Общества не является.

Родился в 1975 году, гражданин Российской Федерации.

С 2007 года по настоящее время – Генеральный директор ООО «Группа ОНЭКСИМ»

С 2008 года по настоящее время - член Совета директоров UNITED COMPANY RUSAL LIMITED, ООО «Управляющая компания «Интергео».

С 2009 года по настоящее время – Председатель Совета директоров ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ» (прежнее наименование банка - «АПР-БАНК» ОАО).

В 2001-2005 годах г-н Разумов работал Заместителем Генерального директора ОАО «ГМК Норильский никель».

Г-н Разумов окончил факультет международного права МГИМО МИД РФ, имеет диплом юриста-международника со знанием иностранного языка по специальности юриспруденция.

Сальникова Екатерина Михайловна
Член Совета директоров Общества с 2008 года.
Акционером Общества не является.

Родилась в 1957 году, гражданка Российской Федерации.

С 2007 года по настоящее время – Заместитель финансового директора ООО «Группа ОНЭКСИМ». С 2006 года по настоящее время – член Совета директоров ОАО «Полюс Золото», с 2008 года по настоящее время – член Совета директоров ООО «СК «Согласие», ОАО «ТГК-4», ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ» (прежнее наименование банка - «АПР-БАНК» ОАО). С 1998 по 2005 годы г-жа Сальникова являлась заместителем финансового директора по вопросам корпоративного управления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

В разное время Е.Сальникова состояла в Советах директоров таких компаний, как СИДАНКО, РОСБАНК, Издательский дом Проф-Медиа, Силовые машины, АПК Агрос.

Г-жа Сальникова окончила Московский институт управления им. С.Орджоникидзе, а второе образование получила в Российской академии Государственной службы при Президенте РФ. Является кандидатом экономических наук.

Сванидзе Георгий Эдуардович
Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.
Акционером Общества не является.

Родился в 1969 году, гражданин Российской Федерации.

С 2007 года по настоящее время – Заместитель финансового директора ООО «Интегрированные финансовые системы».

С 2006 по 2007 годы г-н Сванидзе занимал должность Заместителя финансового директора ЗАО «НКС-Инвест», в 2007 году занимал должность Главного бухгалтера – Заместителя финансового директора ОАО «Национальные кабельные сети».

Г-н Сванидзе окончил МГТУ им. Н.Э.Баумана и Всероссийский финансово-экономический институт. Кандидат экономических наук.

Сенько Валерий Владимирович
Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.
Акционером Общества не является.

Родился в 1969 году, гражданин Республики Беларусь.

С 2007 года по настоящее время – Директор по инвестициям ООО «Группа ОНЭК-СИМ». С 2008 года по настоящее время – член Совета директоров ООО «СК «Со-гласие», ОАО «ТГК-4».

Ранее г-н Сенько занимал ряд позиций в ОАО «ГМК Норильский никель», где отвечал за вопросы корпоративного развития, реализацию международных проектов компании и связи с инвесторами.

Г-н Сенько окончил МГИМО МИД РФ.

Сосновский Михаил Александрович
Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.
Акционером Общества не является.

Родился в 1975 году, гражданин Российской Федерации.

С 2007 года по настоящее время – Заместитель Генерального директора ООО «Группа ОНЭКСИМ». С 2008 года по настоящее время – член Совета директоров ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ» (прежнее наименование банка – «АПР-БАНК» ОАО).

Г-н Сосновский имеет богатый опыт корпоративного права и корпоративного управления. С 2004 по 2006 годы занимал позицию Вице-президента и советника Генерального директора ОАО «ГМК Норильский никель», а также представлял компанию в Совете директоров компании Gold Fields.

Ранее г-н Сосновский работал в юридических фирмах Akin, Gump, Strauss, Hauer & Feld, а также Eckstein & Partners и Firestone Duncan Legal Services Ltd.

Г-н Сосновский окончил с отличием факультет международного права МГИМО МИД РФ.

Черный Антон Викторович
Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.
Акционером Общества не является.

Родился в 1972 году, гражданин Российской Федерации.

С 2008 года по настоящее время – Заместитель Генерального директора по инвестициям, член Совета директоров ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

С 2000 по 2005 годы работал в лондонском офисе «Меррилл Линч», занимал должности от заместителя директора до вице-президента в управлении корпоративных финансов и рынков капиталов в Европе.

С 2005 по 2008 годы занимал должность Управляющего директора в компании «Ренессанс Капитал».

Г-н Черный с отличием окончил факультет международных отношений МГИМО, в 2000 получил диплом MBA в школе INSEAD (Фонтенбло, Франция).

По состоянию на 01.01.2008 года в состав Совета директоров Общества входили следующие члены Совета директоров, избранные на годовом Общем собрании акционеров Общества 29 июня 2007 года (протокол б/н от 29.06.2007 г.):

1. Аникина Елена Рамелевна;
2. Бачин Сергей Викторович;
3. Войтович Ольга Валерьевна;
4. Герт Тиивас (Gert Tiivas);
5. Джон Кейс Слимман (John Keith Sliman);
6. Клишас Андрей Александрович;
7. Костоев Дмитрий Русланович;
8. Паринов Кирилл Юрьевич;
9. Тюренок Владимир Александрович.

В течение 2008 года Совет директоров Общества избирался дважды.

На годовом Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 30 июня 2008 года Совет директоров Общества был избран в новом составе:

1. Аникина Елена Рамелевна;
2. Бачин Сергей Викторович;
3. Власов Дмитрий Викторович;
4. Войтович Ольга Валерьевна;
5. Джон Кейс Слимман (John Keith Sliman);
6. Клишас Андрей Александрович;
7. Костоев Дмитрий Русланович;
8. Паринов Кирилл Юрьевич;
9. Тюренок Владимир Александрович

Решением внеочередного Общего собрания акционеров Общества, созванного Советом директоров Общества на основании требования акционера, являющегося владельцем более 10% голосующих акций Общества, и состоявшегося 11 декабря 2008 года, были досрочно прекращены полномочия действующего состава Совета директоров Общества и избран Совет директоров Общества в новом составе:

1. Бачин Сергей Викторович;
2. Войтович Ольга Валерьевна;
3. Карцев Александр Александрович;
4. Разумов Дмитрий Валерьевич;
5. Сальникова Екатерина Михайловна;
6. Сванидзе Георгий Эдуардович;
7. Сенько Валерий Владимирович;
8. Сосновский Михаил Александрович;
9. Черный Антон Викторович.

Независимыми членами Совета директоров Общества являются: Войтович Ольга Валерьевна, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сванидзе Георгий Эдуардович, Сенько Валерий Владимирович, Сосновский Михаил Александрович и Черный Антон Викторович.

ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ, РЕШЕНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В отчетном году Совет директоров Общества провел 16 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы:

- предварительного утверждения результатов деятельности Общества по итогам 2007 финансового года;
- приобретения/отчуждения долей и изменения долей участия в уставных капиталах хозяйственных обществ;
- одобрения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- увеличения уставного капитала Общества;
- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Ниже приведено краткое описание рассмотренных Советом директоров вопросов и принятых решений.

Предварительное утверждение результатов деятельности Общества по итогам 2007 финансового года

16 мая 2008 года было проведено заседание Совета директоров Общества, на котором были:

- предварительно утверждены годовой отчет Общества и годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2007 финансовый год;
- принято к сведению Заключение Комитета по аудиту Общества об оценке заключения аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2007 год.

Приобретение/отчуждение долей и изменение участия в уставных капиталах хозяйственных обществ

В течение 2008 года проводились заседания Совета директоров Общества для принятия решений об участии/прекращении участия или изменении долей участия в уставных капиталах хозяйственных обществ в рамках модернизации корпоративной структуры. В частности, были приняты следующие решения:

- о прекращении участия Общества в уставных капиталах ООО «Павлово», ООО «Белый парус», ООО «Инвест Недвижимость» и ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»;
- об участии Общества в уставном капитале ООО «ОПИН Юг»;
- об изменении доли участия Общества в уставном капитале ООО «ОПИН Девелопмент», ООО «Эстейт Менеджмент».

Также в рамках реализации существующих инвестиционных проектов в отчетном году Совет директоров Общества принимал следующие решения:

- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «Эко-Центр».

Одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

В течение 2008 года проводились заседания Совета директоров Общества для принятия решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в рамках модернизации системы корпоративного управления, а именно:

- внесения Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Девелопмент»;
- внесения Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Юг»;
- договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Эстейт Менеджмент»;
- договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость»;
- договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ».

Кроме того, в 2008 году Совет директоров Общества принял ряд решений по одобрению сделок, связанных с внутрикорпоративным оборотом.³

Увеличение уставного капитала Общества

В течение 2008 года Совет директоров Общества принял решение об увеличении уставного капитала Общества путем выпуска дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей по открытой подписке, в частности:

- 25 января 2008 года - в количестве 1 692 252 (один миллион шестьсот девяносто две тысячи двести пятьдесят две) штуки, Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг и Проспект ценных бумаг были утверждены 30 января 2008 года, цена была определена 16 мая 2008 года в размере 6 915 рублей 97 копеек (Шесть тысяч девятьсот пятнадцать рублей девяносто семь копеек) за одну акцию дополнительного выпуска;

3. Решения совета директоров Общества об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, опубликованы в приложении №1 к Годовому отчету ОАО «ОПИН»

В течение 2008 года Совет директоров Общества принимал также решения по вопросам избрания Председателя Совета директоров и Секретаря Общества, по процедурным вопросам, связанным с подготовкой к проведению годового и внеочередных Общих собраний акционеров Общества.

ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2007 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2008 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались.

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые результаты деятельности Общества

В 2008 году ОАО «ОПИН» продемонстрировало следующие финансовые результаты. По данным финансовой отчетности, составленной в соответствии с РСБУ, по сравнению с началом 2008 года капитал акционеров материнской компании вырос на 24,9% и составил примерно 66,8 миллиарда рублей. Активы ОАО «ОПИН» на 31 декабря 2008 года увеличились на 29,4% по сравнению с началом года и составили 74,7 миллиарда рублей.

По сравнению с 2007 годом выручка выросла почти на 3,8% и достигала 112,2 миллионов рублей, а чистая прибыль выросла почти в 2,5 раза и достигла 1,6 миллиарда рублей.

2008 год был отмечен следующими ключевыми событиями:

- Продолжено наращивание земельного банка. В течение первого полугодия Компанией было приобретено свыше 6 400 га земли. По состоянию на 31 декабря 2008 года земельный банк составил свыше 12 000 га, расположенных на территориях вдоль наиболее развитых транспортных магистралей.
- Завершена покупка 100% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited (Viceroy) – канадского производителя каркасно-панельных домов.
- В июне 2008 года Компания провела дополнительную эмиссию акций на сумму 491 миллиона долларов США.
- Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило Компании корпоративный кредитный рейтинг В1. Одновременно с этим российское рейтинговое агентство Moody's Interfax, контролируемое международным рейтинговым агентством Moody's, присвоило «ОПИН» рейтинг по национальной шкале А2.ru. Кроме того, Fitch Ratings присвоило Компании долгосрочный рейтинг дефолта эмитента («РДЭ»), краткосрочный РДЭ и приоритетный необеспеченный рейтинг на уровне «В». Также агентство присвоило Компании национальный долгосрочный рейтинг «ВВВ+(rus)».
- В завершающей стадии находится строительство офисного центра класса А «Домников». Завершены работы по возведению монолитных железобетонных конструкций бизнес-центра. Комплекс подключен к теплоснабжению, на 70% выполнены работы по фасадам, выполняются работы по подключению комплекса к инженерной инфраструктуре, ведутся работы по отделке помещений и монтажу инженерных систем в надземной части комплекса. Для завершения строительства

комплекса Компания привлекла в июне 2008 кредит Сбербанка на сумму 250 миллионов долларов США.

- Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента загородной недвижимости. Продолжилось строительство и продажа домов в поселках «Павлово-2», «Пестово» и «Мартемьяново». Завершено строительство в поселке «Павлово-1», в данный момент предлагаются к продаже дома в состоянии отделки «shell and core».

ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН

Должность единоличного исполнительного органа Общества – Генерального директора – с 1 января 2005 года занимает Бачин Сергей Викторович, сведения о нем представлены в составе сведений о членах Совета директоров.

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

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

Общество в своей деятельности придерживается принципа максимальной прозрачности, ограниченной только рамками действующего законодательства и требованиями о соблюдении конфиденциальности, предусмотренными законом или договором.

Общество обеспечивало и обеспечивает равный и своевременный доступ к раскрываемой информации своим акционерам и инвесторам.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг в отчетном году Общество раскрывало информацию в лентах новостей информационных агентств Интерфакс и АК&М, в печатных средствах массовой информации, на сайте Общества.

Общество публиковало сообщения о существенных фактах, а также иную информацию, подлежащую опубликованию в периодических печатных изданиях, в газете «Независимая газета».

На сайте Общества www.opin.ru размещается информация, предусмотренная Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), проспекты ценных бумаг и решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг.

АУДИТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПО РСБУ

Аудит финансовой отчетности Общества за 2008 год, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, был проведен аудиторской организацией ООО «Росэкспертиза».

ОЦЕНКА АКТИВОВ НЕЗАВИСИМЫМИ ОЦЕНЩИКАМИ

Оценка активов для целей подготовки финансовой отчетности ОАО «ОПИН» по РСБУ в 2008 году не проводилась.

ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ, А ТАКЖЕ СДЕЛОК, НА СОВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ В СООТВЕТСТВИИ С УСТАВОМ ОБЩЕСТВА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ПОРЯДОК ОДОБРЕНИЯ КРУПНЫХ СДЕЛОК, С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЕЁ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ ОБ ЕЁ ОДОБРЕНИИ

В 2008 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

Устав Общества не содержит положений об ограничении полномочий единоличного исполнительного органа на совершение каких-либо сделок, которые подлежат одобрению в порядке, предусмотренном для одобрения крупных сделок.

ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО ЛИЦА (ЛИЦ), СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ ОБ ЕЁ ОДОБРЕНИИ

В 2008 году Обществом было совершено 72 сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, в том числе:

- 66 сделок по предоставлению займов дочерним обществам (одобрены на заседаниях Совета директоров Общества 09

июня и 14 ноября 2007 года, 28 января и 19 августа 2008 года);

- 3 сделки по купле-продаже части доли/долей в уставных капиталах дочерних обществ (одобрены на заседаниях Совета директоров Общества 11 апреля и 27 июня 2008 года);
- 2 сделки по внесению дополнительных вкладов в уставные капиталы дочерних обществ (одобрены на заседаниях Совета директоров Общества 12 марта 2008 г.);
- 1 сделка по страхованию ответственности членов Совета директоров Общества и единоличного исполнительного органа Общества (одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 15 сентября 2008 года).⁴

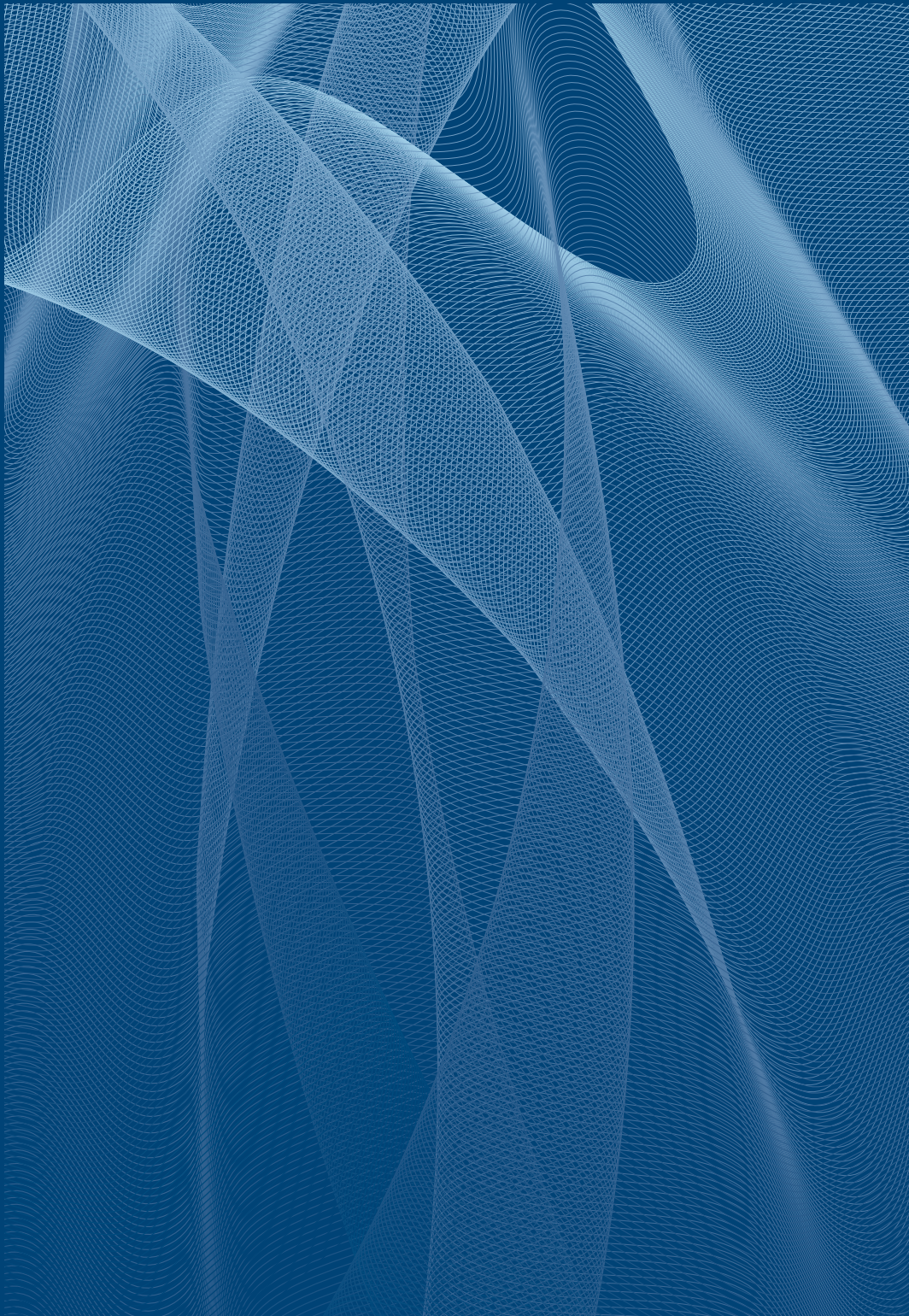
СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

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

В составах Совета директоров 2007-2008 года работали четыре независимых члена, в составе Совета директоров 2008-2009 года работают семь независимых членов, создан 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 РТС.

4. Перечень сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, опубликован в Приложении №2 к Годовому отчету ОАО «ОПИН».



ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2008-2009 ГОДОВ

По сравнению с 2007 годом чистая прибыль акционеров материнской компании ОАО «ОПИН», определяемая в соответствии с РСБУ, выросла почти в 2,5 раза по сравнению с 2007 годом и превысила 1,6 миллиардов рублей, активы ОАО «ОПИН» на 31 декабря 2008 года выросли на 29,4% по сравнению с началом года и составили 74,7 миллиардов рублей.

Объем продаж в поселке «Павлово-1» за 2008 год составил 34 миллиона долларов США. По состоянию на 31 декабря 2008 года были заключены инвестиционные контракты на 86% от общего числа земельных участков на общую сумму 265 миллион долларов США.

На конец 2008 года объем заключенных контрактов строящегося поселка «Пестово» составил 200 миллионов долларов США, что соответствует реализации 50% общего числа земельных участков.

Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента загородной недвижимости. Ведутся продажи блокированных и малоэтажных домов, а также коттеджей в поселке «Павлово-2». На конец 2008 года объем заключенных контрактов в таунхаусах составил около 60 миллионов долларов США, что соответствует реализации 54% от общего числа квартир. Контракты заключены на 43% от общего числа квартир в малоэтажных домах на общую сумму 15 миллионов долларов США. Также были заключены договора на 21 участок под строительство домов, что составляет 14% от общего количества земельных участков на общую сумму 33 миллиона долларов США.

В феврале 2007 года стартовал проект реализации земельных участков с подведенными коммуникациями в поселке «Мартемьяново». На 31 декабря 2008 года заключено 136 контрактов, на общую сумму 30 миллионов долларов США.

В январе 2008 года Совет директоров Компании одобрил проведение шестой дополнительной эмиссии путем размещения по открытой подписке 1 692 252 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1000 рублей каждая.

В феврале 2008 года Компания приобрела приблизительно 61% акционерного капитала компании «Viceroy Homes Limited». В июле компания завершила покупку 100% акционерного капитала компании.

В марте и апреле 2008 года, в рамках Глобальной Программы Кредитования ING Bank N.V. London, Компания привлекла кредит с сопутствующим предложением кредитных нот (CLN) на сумму 99.9 и 50 миллионов долларов США соответственно.

В мае 2008 года Компания привлекла необеспеченный кредит от ЗАО «Райффайзенбанк» в размере 50 миллионов долларов США.

В июне 2008 года была завершена дополнительная эмиссия обыкновенных акций Компании в результате которой было привлечено около 491 миллиона долларов США. Акции размещались по открытой подписке в количестве 1 692 252 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Цена размещения акций составила 289,99 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату начала размещения. Приблизительно 79% акций было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации своего преимущественного права, что свидетельствует о высоком уровне их доверия.

В июне 2008 года Компания и ОАО «Альфа-Банк» подписали соглашение об аренде около 22 000 кв.м. в строящемся бизнес-центре «Домников».

В 2008 году Компания продолжила работу по наращиванию своего земельного банка.

В июле 2008 года компания получила контроль над приблизительно 6 414 га земли в Московской и Тверской областях. Земельный банк Компании превысил 12 000 га.

В ноябре 2008 года Компания в срок осуществила погашение бридж-кредита ING Bank N.V. Dublin Branch на сумму 100 миллионов долларов США.

В течение 2008 года Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента коммерческой недвижимости: завершены работы по возведению монолитных железобетонных конструкций бизнес-центра класса А «Домников». Комплекс подключен к теплоснабжению, на 70% выполнены работы по фасадам, выполняются работы по подключению комплекса к инженерной инфраструктуре, ведутся работы по отделке помещений и монтажу инженерных систем в надземной части комплекса. Также продолжается строительство Центра культуры и досуга им. А.И. Райкина, завершены работы по возведению каркаса здания Корпуса Б (школа студия), ведутся штукатурные работы, трубная проводка, вентиляция, внутренняя электрика, изготовлены металлоконструкции крыши. По Корпусу А завершены работы по устройству «стены в грунте», ведутся работы по устройству фундаментной плиты и монолитных конструкций подземной части здания.

Компания продолжает свою деятельность управляющей компании по развитию и последующей эксплуатации горнолыжного курорта «Роза Хутор». Данный проект предполагает создание уникального круглогодичного спортивно-туристического комплекса, построенного на уровне современных мировых стандартов, сочетающего возможности горнолыжного спорта и приморского отдыха.

На конец 2008 года кредитный портфель Компании составил около 530 миллионов долларов США.



СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2008 ГОДУ

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Экономическое развитие России в 2008 году было неравномерным. До середины 2008 года благодаря рекордным экспортным доходам и интенсивному расширению банковского кредита экономика России развивалась динамично. С начала второго полугодия развивающийся мировой финансовый кризис усилил негативное влияние на экономическое развитие России.

В 2008 году темп роста ВВП составил, по оценке МЭРТ, 105,6%, при последовательном замедлении от 8,5% в I квартале, 7,5% - во II, 6,2% - в III, до 1,1% - в IV квартале.

Наиболее значительное снижение темпов роста произошло в строительстве, транспорте и промышленном производстве.

В целом за год прирост объема работ по виду деятельности «Строительство» составил 12,8% против 18,2% в 2007 году.

В 2008 году значительно сократился темп ввода в действие жилых домов – до 104,5% к уровню предыдущего года (в 2007 году - 120,6%).

Рост реальных располагаемых денежных доходов населения по итогам 2008 года составил 2,7%. Рост реальной заработной платы за 2008 год составил 9,7%.

В IV квартале отмечено значительное увеличение просроченной задолженности по заработной плате – на 54,9% к предыдущему периоду, в целом за год она увеличилась на 75,2% и составила на конец декабря 4,7 млрд. рублей.

В целом за 2008 год общая численность безработных составила 4,8 млн. человек, увеличившись по сравнению с 2007 годом на 4,3% и в I квартале 2009 года количество безработных продолжило расти.

Высокий уровень потребительского спроса, который был основным источником экономического роста до середины 2008 года, резко упал из-за инфляции, что привело к катастрофическому падению спроса в секторе недвижимости.

Промышленное производство за 2008 г. выросло на 2,1% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. В IV квартале произошло снижение по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,1% - в основном за счет обрабатывающих производств (снижение на 7,7%).

Производство продукции сельского хозяйства в 2008 году увеличилось на 10,8% (в 2007 году – на 3,4%), в основном за счет роста производства продукции растениеводства. Производство зерна увеличилось более чем на 32%, что позволяет полностью обеспечить потребности внутреннего рынка и поставки на экспорт.

Экспорт товаров, по оценке Минэкономразвития России, в 2008 году составил \$US 470,8 млрд. и увеличился по сравнению с 2007 годом на 32,8% (в 2007 году - на 16,8%).

Импорт товаров, по оценке Минэкономразвития России, 2008 году составил \$US 291,5 млрд. и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 30,4% (в 2007 году - на 36%).

Платежный баланс Российской Федерации в 2008 году показал резкую смену тенденций последних лет. Общие масштабы чистого вывоза частного капитала превысили его приток в 2005-2007 годах, что даже на фоне рекордного положительного сальдо счета текущих операций обусловило сокращение международных резервов, не происходившее с 1998 года. Тем не менее, накопленные Россией международные резервы позволили ей скомпенсировать негативные тенден-

ции в трансграничном движении капитала и выдержать массовый вывод средств нерезидентами.

По итогам 2008 года объем золотовалютных резервов России снизился на 10,8% и составил \$US 427,1 млрд. по состоянию на 1 января 2009 года.

В IV квартале 2008 г. обозначилась тенденция замедления инфляции. В декабре 2008 г. индекс потребительских цен вырос на 0,7% к уровню предыдущего месяца, в то время как годом ранее прирост составил 1,1%. По итогам года инфляция составила 13,3%.

В I и II кварталах 2008 г. высокие экспортные доходы и интенсивное использование банковского кредита способствовали динамичному росту российской экономики. Во втором полугодии 2008 года началось негативное влияние мирового финансового кризиса на экономическое развитие России. Снижение экспортных цен и ограниченный доступ к внешним заимствованиям стали причинами постепенного замедления экономического роста.

По расчетам Минэкономразвития России, в целом за 2008 год реальное ослабление рубля к доллару составило 1,2%, к швейцарскому франку – 1,3%, к японской йене – 20,2%, укрепление к евро – 5,1%, к фунту стерлингов – 30%. Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается в 4,5%.

По состоянию на конец декабря 2008 года курс доллара в реальном выражении составил 129,8% от предкризисного уровня (июля 1998 года), курс евро – 109,9%, реального эффективного курса – 113,7%.

Описанные выше негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами в конце 2008 г.:

Основные показатели развития экономики, (в% к соответствующему периоду предыдущего года)

	2007	2008
ВВП	108,1	105,6 ⁽¹⁾
Индекс потребительских цен, на конец периода, к концу предыдущего периода	111,9	113,3
Индекс промышленного производства	106,3	102,1
Обрабатывающие производства	109,5	103,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,4	110,8
Инвестиции в основной капитал	121,1	109,1 ⁽²⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,7
Реальная заработная плата	117,2	109,7 ⁽³⁾
Оборот розничной торговли	116,1	113,0
Объем платных услуг населению	107,1	104,9
Экспорт товаров	116,8	132,8 ⁽⁴⁾
Импорт товаров	136,0	130,4 ⁽⁴⁾

1) Оценка Росстата.

2) Оценка Росстата.

3) Предварительные данные.

4) Оценка Минэкономразвития России.

Суверенный рейтинг

Агентство	До кризиса		В кризис	
	Рейтинг	Ситуация	Рейтинг	Ситуация
Standard & Poor's	BBB+	Позитивный	BBB	Негативный
Moody's	Baa1	Позитивный	Baa1	Стабильный
Fitch	BBB+	Стабильный	BBB+	Негативный

Опережающий рост иностранных активов российских банков и прочих секторов над обязательствами обусловил нетто-отток частного капитала в размере \$US 129,9 млрд. (годом ранее наблюдался масштабный чистый ввоз в объеме \$US 83,1 млрд.). Такой объем оттока капитала при продолжении в последние месяцы прошедшего года снижения ценовой конъюнктуры на основные товары российского экспорта обусловил снижение международных резервов на \$US 51,7 млрд., или на 10,8% до \$US 427,1 млрд. по состоянию на 1 января 2009 года. В структуре резервов удельный вес монетарного золота увеличился с 2,5% до 3,4%, доля валютной составляющей соответственно уменьшилась до 96,6%.

Несмотря на отмеченное снижение объема международных резервов Российской Федерации, их уровень оставался высоким и был эквивалентен стоимости российского импорта товаров и услуг в течение 14 месяцев.

Профицит федерального бюджета в 2008 году составил, по предварительным данным Минфина России, 1697,2 млрд. руб., или 4,0% ВВП против 1794,6 млрд. руб. (5,4% ВВП) годом ранее. При этом доходы бюджета составили 9258,1 млрд. руб., или 21,7 ВВП (7781,1 млрд. руб., или 23,5% ВВП в 2007 году), а расходы бюджета – 7560,9 млрд. руб., или 17,69% ВВП против 5986,6 млрд. руб. (18,1% ВВП) за 2007 год.

По состоянию на 1 января 2009 года объем Резервного фонда составил 4027,64 млрд. руб., что эквивалентно 137,09 млрд. долл. (\$US 63,99 млрд., 43,81 млрд. евро, 7,31 млрд. фунтов стерлингов). Объем Фонда национального благосостояния составил 2584,49 млрд. руб., или \$US 87,97 млрд. (33,96 млрд. долл., 24,13 млрд. евро, 4,38 млрд. фунтов стерлингов, 400 млрд. руб.). Таким образом, совокупный объем указанных фондов увеличился за 2008 год на 71,8% и составил 6612,1 млрд. в рублевом

эквиваленте (15,5% ВВП), или 225,05 млрд. в долларовом эквиваленте.

ИНВЕСТИЦИИ

Общая характеристика рынка капитала за 2008 год

Инвестиционный рынок России активно развивался в первой половине 2008 г. Тенденции, наметившиеся в 2007 г., продолжили свое развитие: падение ставок капитализации, выход новых крупных институциональных инвесторов на рынок, усложнение форм инвестиционных сделок и т. д.

Однако в сентябре 2008 г. банкротство крупнейшего американского инвестиционного банка Lehman Brothers и угроза банкротства крупнейшей страховой компании AIG Group, создавшие волнение среди инвесторов и приведшие к резкому оттоку инвестиций с рынка, послужили началом финансового кризиса в России.

Рынок недвижимости вместе с финансовым сегментом оказались под ударом ранее других отраслей, что отразилось на динамике инвестиций в недвижимость. За месяц российский фондовый рынок упал на 50%, что стало стимулом для крайне консервативного поведения всех участников рынка, располагающих средствами для инвестирования. По данным Центрального банка РФ, если по итогам января-августа 2008 г. чистый приток капитала в Россию составил \$0,6 млрд., то в четвертом квартале чистый отток достиг \$130,5 млрд.

По данным Ассоциации строителей России, около 70% строительных компаний в России находятся в предбанкротном состоянии, в связи с невозможностью расплатиться по ранее выданным кредитам, пик платежей по которым придется на II и III квартал 2009 года. Данная ситуация привела к тому, что контроль над крупным российским девелоп-

пером, компанией «Система-галс», был продан банку ВТБ всего за 60 руб. При этом, долги компании перед банком составили 23,5 млрд. руб. Кроме того, ГК ПИК, долги которой на конец 2008 года составили 44 млрд. руб., продала 25% своих акций инвестиционной компании «Нафта Москва». По мнению аналитиков рынка недвижимости данная ситуация в строительной отрасли в ближайшие три-четыре года может еще более ухудшиться.

Рынок долгового Финансирования

По данным Colliers International, во втором полугодии 2008 г. кризис ликвидности, отток вкладов и предбанкротное состояние части коммерческих банков привели к резкому ужесточению условий финансирования проектов коммерческой недвижимости: кредиты подорожали на 5–10%, некоторые банки полностью прекратили финансирование строительства. Часть банков выставило «запретительные» ставки на уровне 20–25% и ужесточила требования к заемщикам, чему также способствовала проводящаяся Центральным банком РФ политика повышения ставок рефинансирования, кредитных, депозитных ставок и других мер для сдерживания инфляции. В октябре-ноябре 2008 г. фактически только два государственных банка – «ВТБ» и «Сбербанк», предоставляли финансирование под инвестиционные проекты.

К концу 2008 г. практически все банки прекратили выдачу строительных кредитов. Отсутствие заемного финансирования фактически для всех участников (инвесторов, девелоперов, арендаторов) оказало сильное негативное влияние на рынок недвижимости.

Спрос

Поведение инвесторов на рынке

Во втором полугодии 2008 г. резкое изменение условий кредитования, превратило инвестиционный рынок, ранее бывший рынком продавца, в рынок покупателя.

Из-за проблем с доступом к банковским кредитам большинство институциональных фондов (использующих заемные средства для инвестирования) потеряли возможность приобретать объекты на рынке недвижимости. В связи с этим, они заняли выжидательную позицию до появления доступных займов, коррекции и стабилизации цен на рынке.

Таким образом, на рынке из-за финансового кризиса практически не осталось покупателей. По мнению аналитиков рынка недвижимости, данная тенденция продолжится в ближайшие 2-3 года до момента возможного оживления экономики.

Динамика ставок капитализации

В первой половине 2008 г. наблюдалась устойчивая тенденция к снижению ставок капитализации. В Москве в сегментах торговой и офисной недвижимости класса А ставка достигала 8–8,5%, складской недвижимости класса А – 9%.

Однако уже с октября крупные инвесторы были готовы приобретать объекты коммерческой недвижимости по ставке капитализации не ниже 10%. На конец года из-за отсутствия сделок на рынке и дисбаланса в ожиданиях продавцов и покупателей, ставка капитализации, как финансовый показатель, утрачивает свое значение. На рынке есть потенциальные инвесторы, ориентирующиеся на капитализацию от 25–35% для готовых объектов недвижимости. Однако сделки на таких условиях пока не происходят, многие договоренности по продаже

объектов были расторгнуты после сентябрьского кризиса. Кроме того, из-за непрозрачности информации на рынке недвижимости, стороны не готовы раскрывать условия потенциальных сделок.

В связи с неопределенностью на российском рынке, отправной точкой для переговоров по инвестированию в объекты на стадии строительства всё чаще становится оценка стоимости не по будущей доходности проекта, а по затратам с существенным дисконтом.

Предложение

В связи со сложившимися условиями подавляющее большинство крупных игроков рынка недвижимости приняло решение об изменении инвестиционной стратегии: некоторые компании продают часть портфеля своих проектов для направления полученных средств на покрытие кредитов и финансирование оставшихся проектов.

На рынке скопилось много крупных проектов, нуждающихся в дополнительном финансировании. Такая ситуация позволяет предположить, что в будущем на рынке увеличится предложение для инвестирования в проекты.

В трудном финансовом положении оказались, прежде всего:

- компании с крупными долговыми обязательствами, возникшими вследствие изменения условий финансирования и снижения стоимости обеспечения;
- компании со строящимися проектами, в случае, если стройка не обеспечена достаточным заемным финансированием;
- компании, испытывающие проблемы в других сегментах своего бизнеса вследствие финансового кризиса;
- компании, проекты которых находятся в ранней стадии девелопмента с заканчивающимся сроком действия распорядительной и разрешительной документации.

С учетом ситуации на рынке самыми ликвидными активами на конец 2008 г. являются наиболее удачно расположенные, прежде всего, в Москве и в центральных районах городов-миллионников, готовые объекты недвижимости с существенной ценовой коррекцией (дисконтом).

При этом наименее ликвидными на конец 2008 г. являются земельные участки, поскольку проекты на ранней стадии наименее интересны потенциальным инвесторам. Из-за отсутствия заемного финансирования на рынке инвесторам выгодно после входа в проект спекулятивно держать землю как можно дольше, до появления приемлемых условий кредитования.

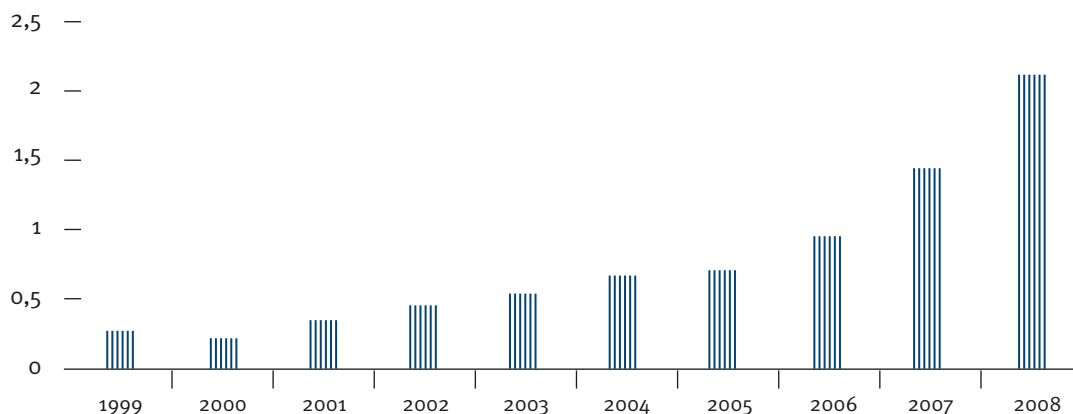
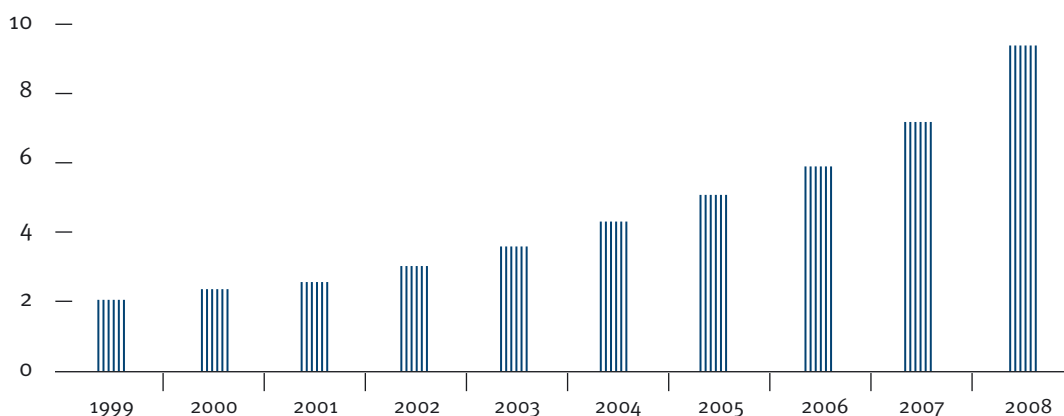
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Многоплановое влияние мирового финансового кризиса на российскую экономику обусловило изменение структуры рынка коммерческой недвижимости и продиктовало новые условия поведения всем его участникам. Кризис оказал и продолжает оказывать влияние не только на формирование предложения офисных площадей, но и на развитие спроса на них. Общая тенденция в сегменте офисной недвижимости характеризуется тяжелейшим спадом спроса на ближайшие три-четыре года и неопределенностью относительно быстрого роста спроса в дальнейшем.

Общее предложение и новое строительство

В 2008 г. общий объем нового строительства и реконструкции офисных площадей классов А и В составил около 2,09 млн. кв. м (класс А – 9,4%, класс В – 90,6%), причем половина офисных зданий класса А вышла на рынок в IV квартале 2008 г.

Соотношение нового строительства и реконструкции составило 64% и 36%, соответственно. Таким образом, общий объем

Динамика ввода офисов класса А и В, млн. кв. м**Динамика предложения офисов класса А и В, млн. кв. м**

Источник: Colliers International

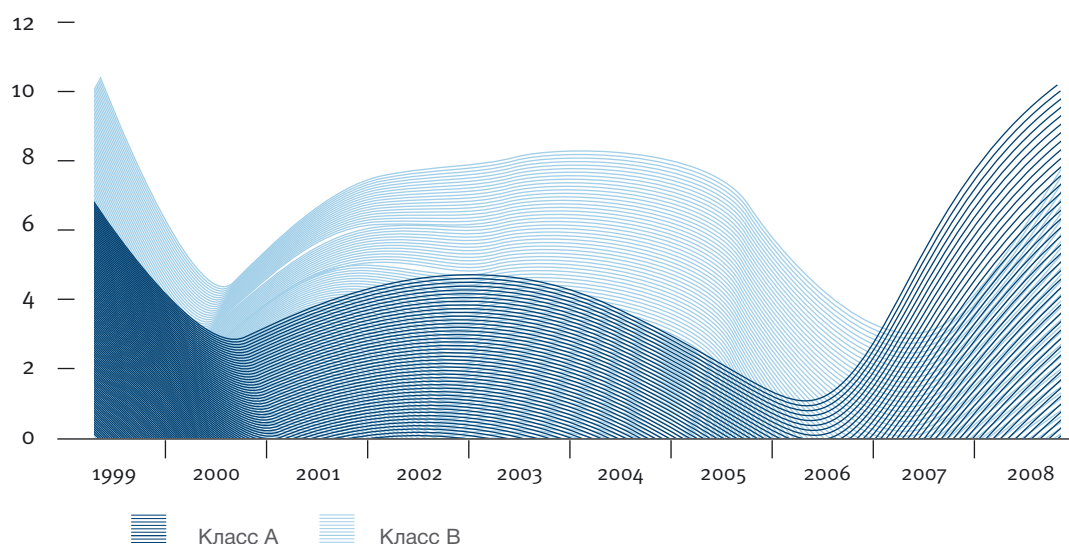
зданий классов А и В на конец 2008 г. составил 9,43 млн. кв. м.

Спрос

В 2008 г. общее поглощение офисных площадей составило около 2,5 млн. кв. м. На сделки аренды офисных площадей пришлось около 70%. Из них совокупный объем арендованных площадей класса А составил около 35%. При этом, большая часть сделок была закрыта в первой половине года.

Во второй половине 2008 г. были зафиксированы случаи разрыва сделок по договорам предварительной аренды. Большинство сделок купли-продажи офисных помещений пришлось на класс В.

В целом можно говорить о практически полном обвале спроса, который может восстановиться не ранее 2012 года и то только после возможного наступления экономического роста.

Средний уровень вакантных площадей, %**Вакантные площади**

В конце 2008 г. показатель уровня вакантных площадей в зданиях класса А достиг 10,3%, что является абсолютным максимумом за последние 8 лет. При этом стоит отметить, что показатель возрастает до 20%, если учитывать здания, получение свидетельства о собственности которых перенеслось на январь-февраль 2009 г. (Изначально выход на рынок большинства таких зданий ожидался в декабре 2008 г.).

Можно ожидать дальнейшего увеличения уровня вакансий по мере ввода в эксплуатацию новых офисных зданий. Уровень вакантных площадей в офисах класса В достиг 8,7%.

Был отмечен значительный рост количества предложений субаренды не только в офисных зданиях класса А, но и класса В, что исторически менее характерно для офисов класса В. Общее количество площадей классов А и В, предлагаемых в субаренду к концу 2008 г., превзошло 100 000 кв. м.

Запрашиваемые арендные ставки и цены продаж, долл. США

Класс здания	Ставка аренды, \$/кв. м в год, (не включая НДС и операционные расходы)	Стоимость, \$/кв. м (не включая НДС)
А	800 – 1 300	6 500–10 000
В+	500 – 600	5 000–7 500
В-	300 – 400	3 000 – 4 500

Источник: Colliers International

Ставки аренды, цены продажи

После 35–40% роста за весь 2007 г., к июлю 2008 г. ставки аренды поднялись еще на 20%, затем замерли на одном уровне и осенью начали снижаться. К концу 2008 г. средние ставки аренды офисных площадей в зданиях класса А и В снизились почти на 30–50% от уровня конца августа. На конец сентября запрашиваемые средние арендные ставки офисных помещений класса А находились в диапазоне \$1 100–2 000/кв. м/год, для класса В – в диапазоне \$800–1 100/кв. м в год. На конец ноября данный диапазон составил \$800–1 200/кв. м/год и \$500–600/кв. м/год, соответственно.

Наибольшее снижение ставок аренды было выявлено по предложениям в офисных зданиях класса В-.

На рынке продажи наблюдалась схожая картина: с середины осени запрашиваемые цены начали серьезно снижаться. Во второй половине года наблюдалось значительное снижение активности покупателей по сравнению с первой половиной.

Тенденции

В связи с текущей экономической ситуацией многие девелоперы приостановили текущие проекты, находящиеся на стадии строительства, и «заморозили» проекты, находящиеся на стадии проектирования. Наблюдается общий обвал спроса на офисные площади.

К концу года ставки аренды и цены продажи демонстрировали серьезное падение в два раза и более.

Арендаторы стали чаще отказываться (либо откладывать на неопределенный срок) от переезда в офисы более высокого класса и от планов расширения занимаемой площади.

Растет общий объем предложений офисных площадей в субаренду в зданиях классов А и В.

Наблюдается изменение структуры спроса в сторону увеличения доли офисных зданий класса В и помещений с отделкой.

В связи с пересмотром бюджетов большинства компаний накапливается отложенный спрос на офисные помещения.

Рынок окончательно стал «Рынком покупателя».

Прогноз**Новое строительство**

В условиях еще недавнего роста рынка на 2009 г. было заявлено строительство более 2 млн. кв. м офисных площадей. Совершенно очевидно, что в текущих условиях общий объем будет корректироваться. По оценкам экспертов, предложение площадей офисных зданий, введенных в 2009 г., не превысит 1 млн. кв. м качественных офисных площадей.

Спрос

Ожидается дальнейшее снижение спроса на качественные площади и усиление позиции арендатора в переговорах по аренде офисных площадей.

Уровень вакантных площадей

По прогнозам аналитиков рынка недвижимости, в середине 2009 г. показатель уровня вакантных площадей достигнет не менее 25–30%. Предложение субаренды будет расти.

Ставки аренды

В первой половине 2009 г. ожидается дальнейшее существенное снижение ставок аренды на 10–20%.

Заключение

Уже понятно, что ситуация на рынке не является следствием паники или слухов: происходит фундаментальная смена траектории развития рынка, изменение характера рыночных отношений. Снижение ставок аренды на офисные площади стало свершившимся фактом, по мнению многих участников рынка, стабилизация может наступить только после не менее чем 30–50% коррекции и на сравнительно высоком, не менее чем 25–30%, уровне доли вакантных площадей. Оценить какой она будет, в нынешних условиях представляется крайне непростой задачей, поскольку ситуация зависит от большого числа сложно прогнозируемых факторов: международной и российской экономической ситуации, отраслевого развития. В ближайшие месяцы переговорная позиция арендаторов будет становиться более агрессивной и жесткой (и потребует правильного подхода для достижения результата).

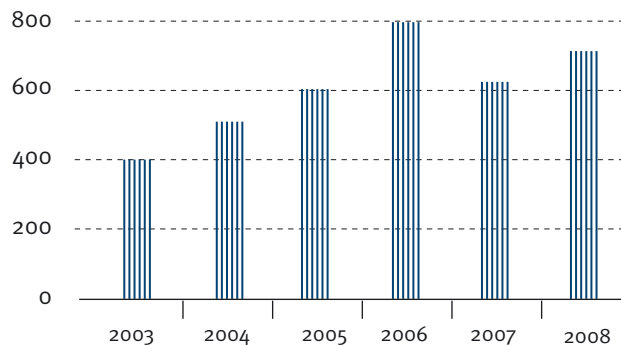
Развитие событий на рынке офисной недвижимости показывает, что отрасль вступила в глубокий затяжной кризис, который не закончится в ближайшие три-четыре года. Исходя из предпосылок, что «дно» падения экономики еще не достигнуто, затруднительно делать какие-либо позитивные прогнозы в среднесрочной перспективе.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

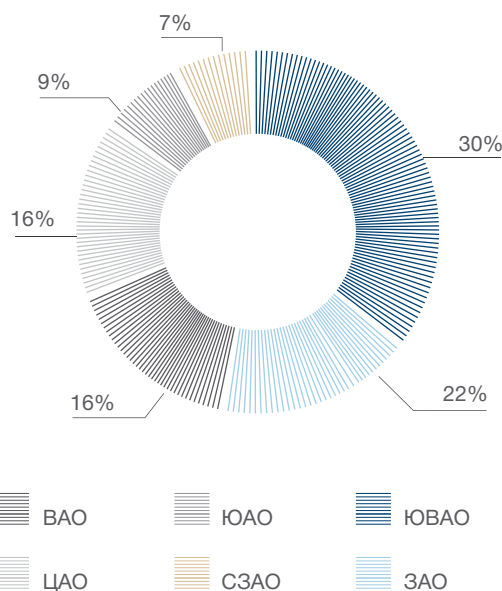
По данным Blackwood, в 2008 г. в Москве было открыто 9 качественных торговых центров общей площадью 670 тыс. кв. м. В итоге общий объем качественных торговых площадей в Москве достиг 4,5 млн. кв. м. При этом количество качественных торговых центров составило свыше 100 объектов. Если сравнивать с предыдущим годом, то 2008 г. характеризовался меньшим количеством открытых объектов, однако их сум

Динамика ввода торговых центров в г. Москве, тыс. кв. м



Источник: Blackwood

Распределение введенных торговых объектов по округам г. Москвы



Источник: Blackwood

марная площадь превышает размерность объектов 2007 г. Этот факт соответствует тенденции укрупнения строящихся торговых объектов.

Более половины объектов в 2008 г. было открыто в ЮАО, ЦАО и САО. Объекты, открытие которых было перенесено на 2009 г., расположены преимущественно на севере, западе и юго-западе столицы. Таким образом, закрепляется территориальное неравенство округов Москвы по насыщенности торговыми центрами, при котором восток города остается охваченным качественными торговыми площадями в недостаточной степени.

Осень 2008 г. принесла в российскую экономику мировой финансовый кризис, который стал основной причиной переноса срока открытия торговых объектов на 2009 г. С одной стороны, девелоперы начали пересматривать сроки реализации различных проектов в силу проблем с рефинансированием и сконцентрировались на наиболее прибыльных в краткосрочной перспективе проектах.

С другой стороны, ритейлеры оказались в ситуации снижения покупательского спроса и аналогичных сложностей с кредитованием, что вынудило их урезать планы по развитию и более тщательно подходить к выбору площадей для размещения своих торговых точек. Соответственно, эти две тенденции, взаимно усиливая друг друга, стали тормозить введение новых торговых объектов в конце 2008 г.

Торговая недвижимость в условиях кризиса оказалась заложником двух основных факторов: во-первых, резкое падение покупательского спроса из-за падения реальных доходов населения, что делает невозможным привлечение в торговые центры достаточного количества арендаторов, и, во-вторых, отсутствие финансирования у девелоперов вследствие полной недоступности

банковских кредитов. Подобное положение продлится не менее трех-четырех лет и может закончиться только с существенным ростом экономики.

Спрос

До середины 2008 г. на рынке торговой недвижимости сохранялось превышение спроса над предложением, что было связано с рядом факторов. С одной стороны, это рост экономики и покупательской способности населения, с другой стороны, это соответствующее развитие ритейла и приход иностранных инвесторов на стремительно развивающийся российский рынок.

Наряду с различными форматами продовольственных супермаркетов необходимо выделить тенденцию к конвергенции в непродовольственном секторе – смешению предприятий различных профилей в рамках одного проекта.

Учитывая, что большую часть года рынок торговой недвижимости, как и российский рынок недвижимости в целом, продолжал динамичное развитие, структура спроса по итогам года отражает именно эту тенденцию. Основные изменения, произошедшие в последние месяцы года, касались прежде всего общего объема спроса – он перешел в отложенное состояние, так как большинство арендаторов были заняты в этот период пересмотром стратегий развития и переговорами с существующими арендодателями относительно пересмотра арендных отношений. Уже в начале года отложенное состояние спроса переросло в резкое падение, которое выразилось в настоящем «бегстве» арендаторов из уже имеющихся торговых центров и нежеланием подписывать договоры аренды в новостройках.

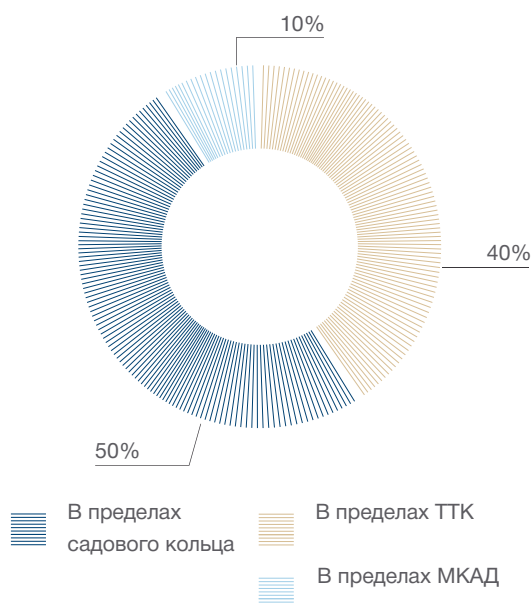
По сравнению с 2007 г. в начале 2008 г. увеличился спрос на торговые площади, находящиеся в пределах ТТК, при одновремен-

ном снижении доли торговых площадей, располагающихся в пределах Садового кольца. Это связано со стремительным сокращением вакантных площадей в центре города и соответствующим ростом арендных ставок и цен. При этом площади в пределах ТТК отличаются меньшим уровнем арендных ставок и часто более развитой инфраструктурой, в первую очередь, более удобными подъездными путями. Во второй половине 2008 года спрос на торговые помещения даже в пределах ТТК начал существенно падать.

Кроме того, при сравнении с 2007 г., в 2008 г. произошли некоторые изменения в структуре спроса на аренду и покупку помещений в зависимости от площади.

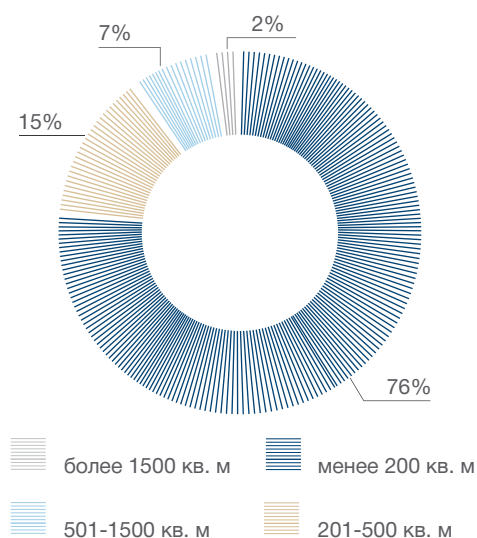
Так, на более чем 30% возрос спрос на небольшие площади менее 200 кв. м, что связано, с одной стороны, с невозможностью арендаторов платить арендные ставки за большую площадь, с другой стороны, с принятием программы правительства

Спрос на покупку и аренду торговых площадей в 2008 г.



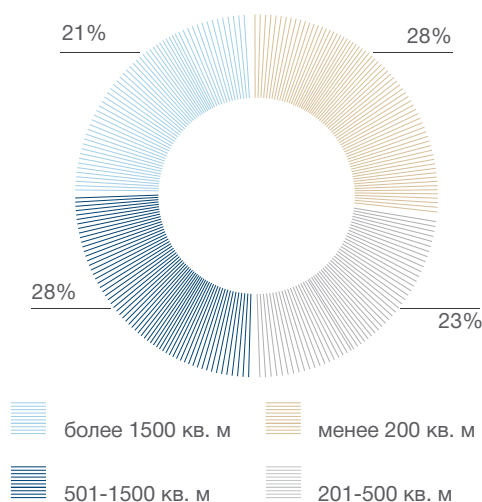
Источник: Blackwood

Спрос на аренду торговых помещений в зависимости от площади в 2008 г.



Источник: Blackwood

Спрос на продажу торговых помещений в зависимости от площади в 2008 г.



Источник: Blackwood

г. Москвы по поддержке и развитию малого предпринимательства в столице. Эта политика подтолкнула спрос на помещения небольшой площади со стороны данной группы.

Также, если в прошлом году наибольшим спросом на покупку пользовались помещения от 501 – 1 500 кв. м (38%), то в 2008 г. спрос на эти площади сократился на 10-15%. Таким образом, в 2008 г. спрос на покупку площадей различной размерности варьировался в пределах от 20% до 30%.

Арендные ставки и цены продажи

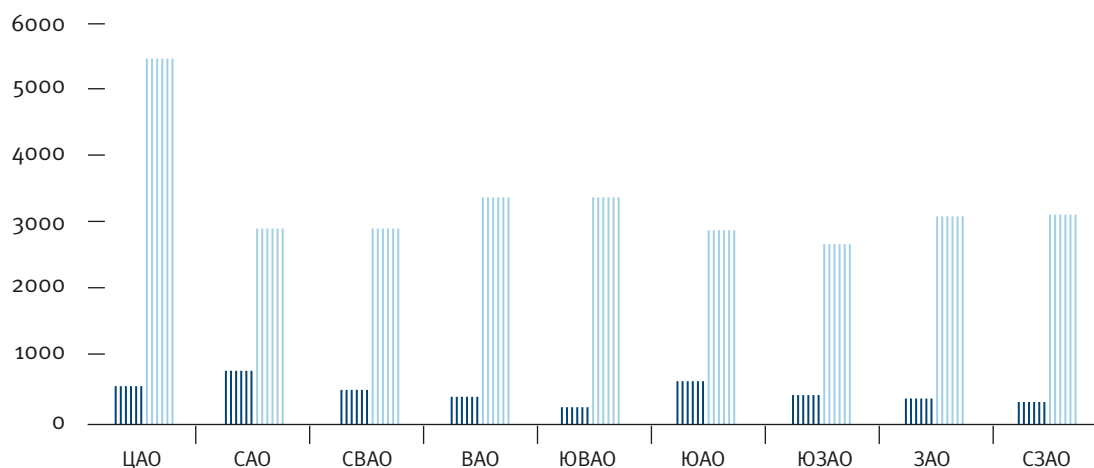
Рост арендных ставок в докризисный период 2008 г. по сравнению с предыдущим годом составил порядка 10-20%, однако, по мере развития мирового финансового кризиса, арендные ставки на торговые помещения стали стремительно падать. Арендаторы, при невозможности договориться с собственником здания о снижении арендных ставок, либо закрывают бизнес, либо

перемещаются в торговые центры с менее выгодным расположением. По-прежнему наиболее дорогим округом столицы является ЦАО, при этом максимальное значение в 5 500 долл. за кв. м в этом округе соответствует максимальному значению в 2006 г., а минимальное значение упало с 1000 до 700 долл. за кв. м. и продолжает падать. Наиболее низкие значения максимальных и минимальных арендных ставок зафиксированы в ВАО.

Большую часть 2008 г. сохранялась и тенденция роста арендных ставок на помещения стрит-ритейла, особенно в основных торговых коридорах города. На Тверской улице и Кузнецком мосту представлены наиболее дорогие помещения с точки зрения арендной платы. Так, в докризисный период ставки арендной платы на Тверской улице варьировали от 3000 – 6000 долл. за кв. м, на Кузнецком мосту ставки арендной платы составляли от 3000 – 4000 долл. за кв. м.

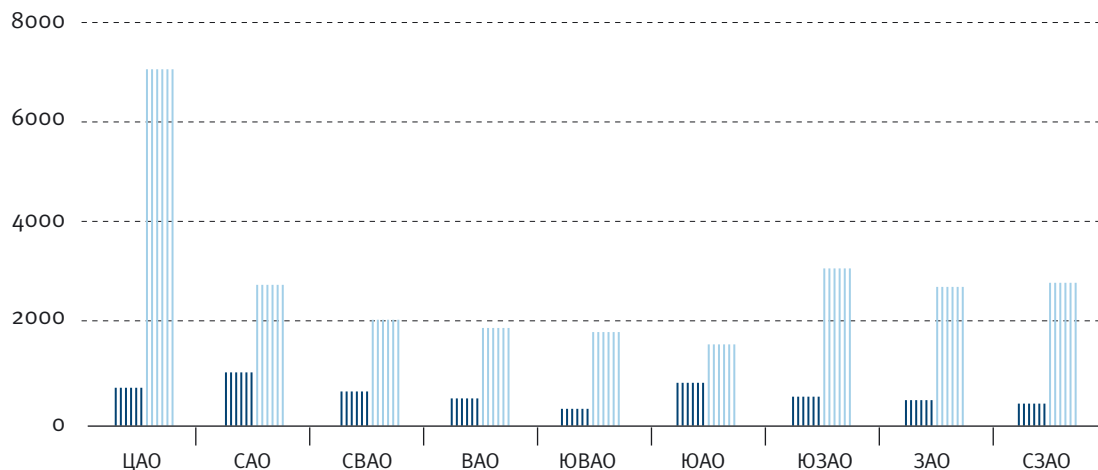
Первые месяцы кризиса не показали пря-

Минимальные и максимальные арендные ставки по округам г. Москвы, долл. США за кв. м



Источник: Blackwood

Минимальные и максимальные арендные ставки по округам г. Москвы, долл. США за кв. м



Источник: Blackwood

мого снижения арендных ставок, однако в дальнейшем все арендаторы стали вести переговоры с арендодателями о резком снижении ставок аренды вплоть до разрывов договоров аренды или изменение формы исчисления арендной платы вследствие перехода к оплате аренды в зависимости от оборота.

Что касается цен продажи торговых помещений, то в докризисный период наблюдался рост в среднем на 15%. В начале же 2009 года цены продажи резко упали и дисконт на приобретение торговых зданий может составлять до 25% от стоимости в середине 2008 г..

Кризис существенно повлиял на формирование цен продаж и арендных ставок. При этом стоит отметить, что в ноябре наблюдались существенные корректировки арендных ставок в таких районах, как ВАО и ЮВАО, сопровождающиеся беспрецедентным ростом и последующим падением ставок на 30%.

В то же время уже в конце года стало очевидно, что спрос, как со стороны арендаторов торговых площадей, так и со стороны конечных покупателей, достаточно резко упал. А это означает неизбежное дальнейшее снижение ставок и цен продажи. По итогам года среднее снижение ставок и цен продажи (как прямое, так и через предоставление скидок) составило в среднем 20-25% и продолжает расти.

Объекты, заявленные к строительству в 2008 г.

В 2008 г. в сегменте торговой недвижимости было заявлено значительное количество новых объектов. Естественно, основная активность в этой сфере относилась к докризисному периоду - с наступлением кризиса большинство новостей уже касалось приостановки экстенсивного развития, девелоперы, подтверждая намерения продолжать строительство объектов, которые находятся на стадии строительства, взяли паузу относительно «бумажных» проектов.

Тем не менее, существенная часть заявленных проектов - это действительно интерес-

ные проекты, развитие которых с большой вероятностью продолжится, как только рынок выйдет из кризисного пика.

Прогноз

Дальнейшее развития рынка торговой недвижимости зависит от длины и глубины кризиса. Уже сегодня очевидно, что кризис из финансового перерос в общеэкономический. А это означает, что к проблемам с финансированием как текущей деятельности ритейлеров, так и новых проектов девелоперов, добавилось сокращение конечного спроса, связанное со снижением доходов населения.

Соответственно, в первой половине 2009 г. будет происходить дальнейшее снижение спроса на торговые площади, как в новых проектах, так и в уже действующих объектах. Снижение арендных ставок поможет предотвратить «опустение» торговых центров, но лишь при условии встречной активности арендаторов - «борьба за покупателя» в 2009 г. будет серьезной.

В первую очередь, снижение спроса коснется товаров не первой необходимости, таких как мебель, бытовая техника и электроника. Наиболее устойчивым будет спрос в сегменте продуктового ритейла преимущественно низкоценового сегмента, фармацевтики, т.е. там где серьезное снижение потребления просто невозможно.

Вследствие этого можно ожидать снижения арендных ставок на рынке торговой недвижимости на 30-40%. В дополнение к этому арендодатели могут идти на продление арендных каникул, а также предоставлять различные льготы по выплате арендных платежей. Схема арендной платы в виде процента с оборота получит свое дальнейшее распространение, но идти на нее арендодатели будут прежде всего для якорных арендаторов, обеспечивающих сохранение

покупательских потоков.

В 2009 и 2010 гг. на рынок практически не будут выходить новые здания.

2009 г. с высокой вероятностью станет годом слияний и поглощений - крупные игроки, как существующие, так и, вполне вероятно, новые, будут расширяться, прежде всего, за счет поглощения уже существующих игроков с внушительным дисконтом, доходящем до 50%. Это, однако, отнюдь не гарантирует, что в том или ином виде выживут все - ряд игроков навсегда уйдет с рынка.

Исходя из развития ситуации, можно с уверенностью говорить о глубоком кризисе данного сегмента рынка недвижимости, который продлится не менее трех лет и выход из него не будет быстрым и стремительным из-за отсутствия вновь вводимых торговых площадей.

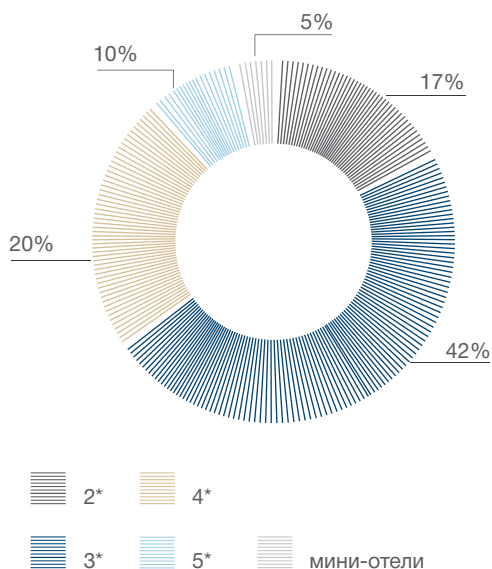
ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

По данным Blackwood, по итогам 2008 г. в строй были введены 9 гостиниц из 28 запланированных, а номерной фонд пополнился не более чем на 1 000 номеров. Таким образом, планы Правительства Москвы по строительству гостиниц в 2008 г. так и не оправдались: план выполнен чуть более, чем на 30%.

Таким образом, по итогам 2008 г. рынок гостиничной недвижимости пополнился не более чем на 1 000 номеров, из которых почти 80% составляют номера категории 4*. В итоге по состоянию на конец 2008 г. в Москве работало более 220 гостиниц, суммарным номерным фондом около 35 000 номеров. Основная часть гостиниц сконцентрирована в Центральном и Северо-Восточном округах.

Структура предложения на рынке Москвы



Источник: Blackwood

В структуре гостиничного рынка Москвы преобладают гостиницы категории 3*, их доля находится на уровне около 40%. Гостиницы именно этой категории пользуются наибольшим спросом у большинства групп потребителей гостиничных услуг. Существующий номерной фонд Москвы в данном сегменте представлен в большей степени гостиницами старой постройки, которые не соответствуют современным форматам гостиничного сервиса. Стоит отметить, что гостиничный рынок Москвы в целом характеризуется дефицитом предложения, но в большей ощущается недостаток гостиничных объектов категории 3*.

Согласно данным Управления координации строительства гостиниц департамента городского строительства г. Москвы на 2009 г. запланировано строительство 32 гостиниц. Однако очевидно, что столь оптимистичные прогнозные показатели в течение года подвергнутся серьезной корректировке. В условиях кризиса значительный рост

объема предложения на столичном рынке гостиниц в 2009 г. маловероятен.

В нынешних экономических условиях многие игроки рынка корректируют свои планы. Реализация проектов на стадии проектирования откладывается на неопределенный срок. Даты открытия строящихся объектов также переносятся на поздний период.

Спрос

Привлекательность Москвы с точки зрения туризма обусловлена не только богатым культурным и историческим наследием города, но и тем, что Москва является местом проведения международных конгрессов, симпозиумов, семинаров, выставок, международных соревнований по различным видам спорта, а также крупнейшим центром Русской Православной церкви (в городе более 130 храмов).

Москва ежегодно привлекает достаточно большое количество туристов: в 2006 г. Москву посетило около 3,7 млн. туристов, в 2007 г. - 4,1 млн. чел. Планировалось, что по итогам 2008 г. данный показатель достигнет 4,5 млн. чел., однако в конце года въездной поток туристов значительно сократился. Несмотря на то, что по итогам 9 месяцев 2008 г. отмечался рост количества туристов, посетивших Москву по сравнению с аналогичным периодом 2007 г., прогнозируемые показатели так и не были достигнуты.

К периодам высокой загрузки гостиниц относятся периоды с середины марта по середину июля, а также с середины сентября по середину декабря. Весной и в начале лета климатические условия благоприятствуют притоку туристов с культурно-ознакомительными целями. В осенний период в Москве проходит большое количество выставок, международных конференций, симпозиумов и других массовых мероприятий, для которых требуются конференц-залы и места для проживания

бизнес-туристов. В конце 2008 г. отмечалось снижение количества бизнес-туристов, которые составляют основную целевую аудиторию московских гостиниц.

Наиболее востребованным сегментом на рынке является средний сегмент гостиниц, пользующийся популярностью как среди российских, так и иностранных туристов. При этом стоит отметить, что внутренних, российских посетителей в московских гостиницах почти в 2 раза больше, чем внешних. Это связано с недостаточно развитым рынком международных туристических услуг, сложностью получения визы и рядом других факторов.

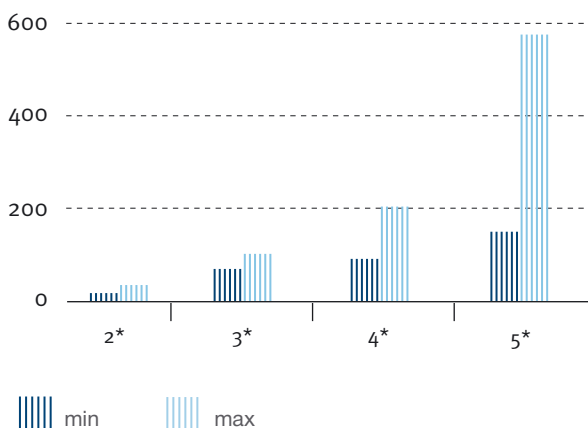
Вследствие мирового финансового кризиса спрос на гостиничные услуги резко упал как со стороны российских туристов так и со стороны иностранных. Также упал спрос со стороны бизнес-туристов, это связано с оптимизацией расходов компаний в период кризиса.

Если ранее дефицит гостиничных номеров был характерен для всех категорий гостиниц (средняя заполняемость для гостиниц категории 3-5* составляет более 70%, а в высокий сезон доходила до 90-100%), то с наступлением кризиса заполняемость начала падать и в конце 2008 года отмечалось снижение данного показателя на 10-15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и в дальнейшем ожидается еще более резкое снижение показателя.

Стоимость проживания

По состоянию на конец 2008 г. цены на размещение в московских гостиницах по-прежнему оставались на высоком уровне. Однако если в течение 2008 г. наблюдался рост цен в гостиницах всех категорий, обусловленный высоким спросом, в том числе в весенне-летний период, то к концу года под влиянием финансового кризиса, став

Средняя стоимость проживания в гостиницах Москвы, тыс. руб./сутки



Источник: Blackwood

шего причиной снижения спроса, рост цен на гостиничные услуги замедлился и начал падение.

Средняя стоимость проживания в гостиницах в зависимости от категории номера на сегодняшний день составляет:

Гостиницы категории 2*:
2 350 - 4 600 руб./сутки;

Гостиницы категории 3*:
4 500 - 9 500 руб./сутки;

Гостиницы категории 4*:
7 900 - 20 200 руб./сутки;

Гостиницы категории 5*:
15 350 - 56 500 руб./сутки.

В конце года многие московские гостиницы предлагали значительные скидки, а также специальные условия, что обусловлено как

низким сезоном, так и снижением спроса, под влиянием кризиса.

В течение 2008 г. было анонсировано более 50 проектов гостиниц и многофункциональных комплексов, в составе которых планируется создание гостиничной составляющей, но с наступлением финансового кризиса практически все эти проекты будут заморожены на ближайшие три-четыре г.

Прогноз

Текущая экономическая ситуация привела к заморозке многих проектов в сегменте гостиничной недвижимости. В течение 2009 г. ожидается открытие только тех гостиниц, которые на данный момент находятся на высокой стадии строительной готовности. Таким образом, в 2009-2011 гг. значительного увеличения объема предложения на рынке гостиниц маловероятно.

В 2009 и последующих годах. ожидается дальнейшее снижение показателей спроса и загрузки гостиниц, которые возобновят свой рост вместе с общим оживлением ситуации в экономике.

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Общая характеристика проектов

По данным IntermarkSavills, в течение 2008 года на территории Московской области первичные продажи велись более чем в 300 организованных коттеджных поселках (ОКП) и поселках таунхаусов. К загородным проектам высшей ценовой категории – премиум- и бизнес-классу – можно отнести около 180 из них (в т.ч. 20 поселков таунхаусов).

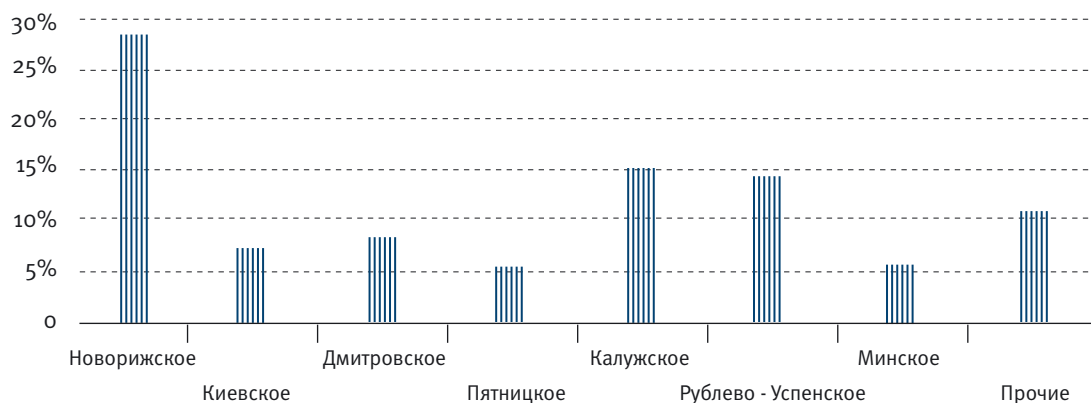
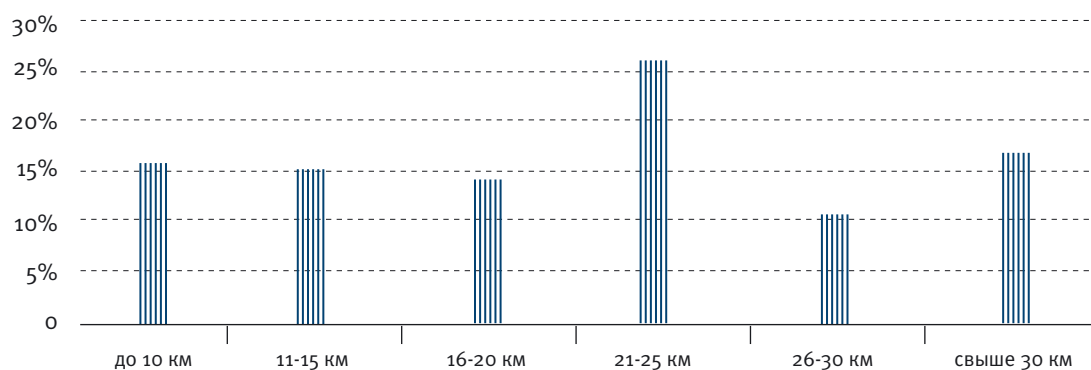
Высокобюджетные загородные комплексы суммарно включают около 23,6 тыс. домовладений и занимают территорию примерно 7,3 тыс. га.

Из общего числа представленных на первичном рынке высокобюджетных проектов к наиболее престижному премиум-классу можно отнести лишь менее четверти поселков (22%), остальные – к бизнес-классу. Указанная качественная структура остается практически неизменной в течение последних 2-3 лет и во многом обусловлена высокими требованиями к местоположению и качеству участков для проектов премиум-класса, а также существующей структурой спроса на домовладения указанных качественных категорий.

В 2008 году открылись первичные продажи в 29 новых поселках премиум- и бизнес-класса. В то же время завершилась реализация в 11 высокобюджетных проектах, вышедших на рынок в прошлые годы.

В 2008 году сохранилась тенденция к укрупнению загородных проектов. В 8 новых поселках количество домовладений превышает 100. Средняя площадь условного организованного поселка высшей ценовой категории, реализуемого в 2008 году, составила около 40 га, среднее количество домовладений – около 110 объектов.

Основная доля проектов премиум- и бизнес-класса в 2008 году, как и ранее, оставалась сконцентрированной вдоль Новорижского (около 30% проектов), Рублево-Успенского и Калужского шоссе (по 16%). Такой расстановке, в том числе, способствовал и выход в течение года нескольких новых крупных проектов на данных направлениях. Около 30% реализуемых поселков в сумме приходится на Дмитровское, Киевское, Пятницкое и Минское шоссе. Помимо признанных лидеров внимание застройщиков все чаще привлекают другие направления, например, Ленинградское шоссе (в течение 2008 года на рынок вышло 3 новых проекта в районе данной трассы).

Предложение высокобюджетных поселков по основным направлениям в 2008 г.**Распределение высокобюджетных поселков по удаленности от МКАД**

Источник: IntermarkSavills

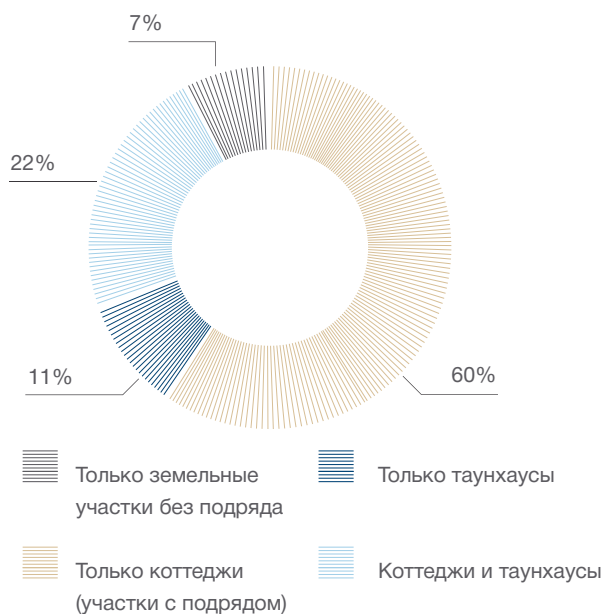
Как и в прошлые годы, в 2008 году поселки высшей ценовой категории оставались относительно равномерно распределенными по удаленности от МКАД. Повышенная концентрация подобных проектов наблюдается на расстоянии 21-25 км от Москвы (около 25% поселков), где обеспечивается оптимальная транспортная доступность, а также достаточная с точки зрения шумовых, экологических и видовых характеристик удаленность от города.

Сохранилась тенденция к росту числа ОКП премиум- и бизнес-класса в зоне умерен-

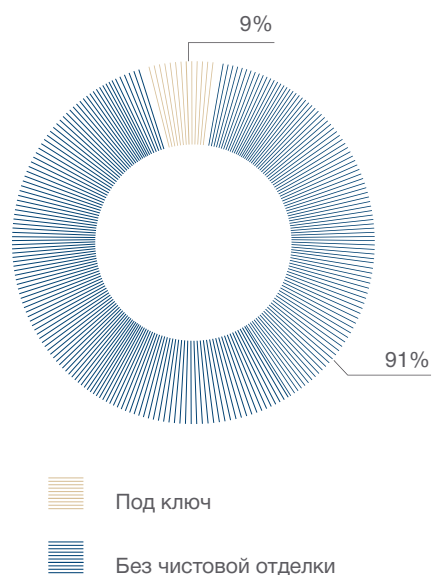
ной удаленности от МКАД (более 25 км). В 2007 году здесь располагалось около 22% проектов, в 2008 году – около 30% (более половины новых поселков, вышедших на рынок в 2008 году, находятся именно в этой зоне удаленности).

В 60% загородных проектах бизнес- и премиум-класса покупателям предлагаются только традиционные для данного сегмента объекты – коттеджи (или участки с подрядами на их строительство). Вместе с тем, с учетом растущего интереса покупателей к менее амбициозным загородным объектам,

Предложение высокобюджетных поселков по типу домовладений

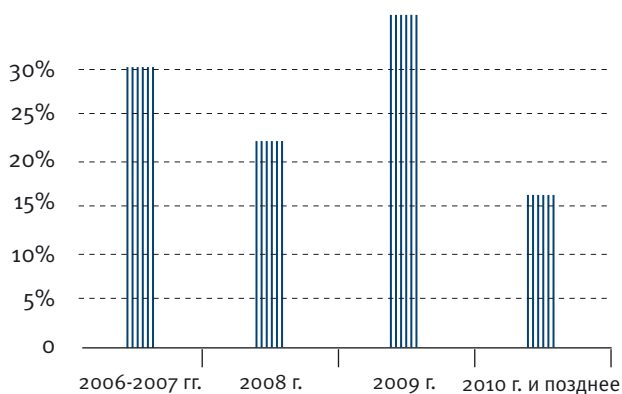


Предложение высокобюджетных поселков по качеству отделки домов



Источник: IntermarkSavills

Распределение высокобюджетных поселков по году сдачи в эксплуатацию



Источник: IntermarkSavills

из года в год расширяется доля проектов, включающих таунхаусы и их производные (лэйнхаусы, дуплексы и пр.). В 2008 году объекты данного формата предлагались в каждом третьем высокобюджетном загородном поселке.

Усредненные параметры жилого объекта (коттеджа/таунхауса) высшего ценового диапазона в 2008 году несколько уменьшились. Это в том числе связано с нежеланием покупателей оплачивать излишние и нефункциональные площади (в т.ч. цокольные и мансардные этажи) в загородных домах. Средняя (по всем представленным на рынке проектам премиум- и бизнес-класса) площадь коттеджа составила порядка 500 кв.м (по сравнению с 560 кв.м в 2007 г.), таунхауса – примерно 260 кв.м (годом ранее – 300 кв.м). Усредненные площади земельных участков остались без изменений: для коттеджа - 0,24 га, для таунхауса – 0,03 га. Как и в предыдущем году, в 2008 г. в подавляющем большинстве загородных проектов покупателям предлагались домовладе-

ния без чистовой внутренней отделки, лишь в 18 поселках реализовывались коттеджи и таунхаусы с отделкой «под ключ», либо имелся выбор качества отделки.

Что касается средней стоимости объектов высшей ценовой категории, то для более 45% проектов средневзвешенный бюджет покупки домовладения (коттеджа, таунхауса или участка с подрядом) в 2008 году лежал в диапазоне от 1,0 до 2,0 млн. долл. США.

Самые дорогостоящие проекты (со средним бюджетом более 3 млн. долл. США за объект) занимают примерно 20% от общего количества поселков.

Усредненный (по всем проектам премиум- и бизнес-класса представленным на рынке) бюджет покупки коттеджа в 2008 году составил порядка 2,9 млн. долл. США (на 7% больше, чем в 2007 году), таунхауса – около 1,0 млн. долл. США (на 16% меньше показателя 2007 года).

В течение 2008 года были сданы Госкомиссии более 35 поселков премиум- и бизнес-класса. В 2009 году ожидается завершение

строительства еще 55-60 проектов, а в 2010 году и позднее – более 20.

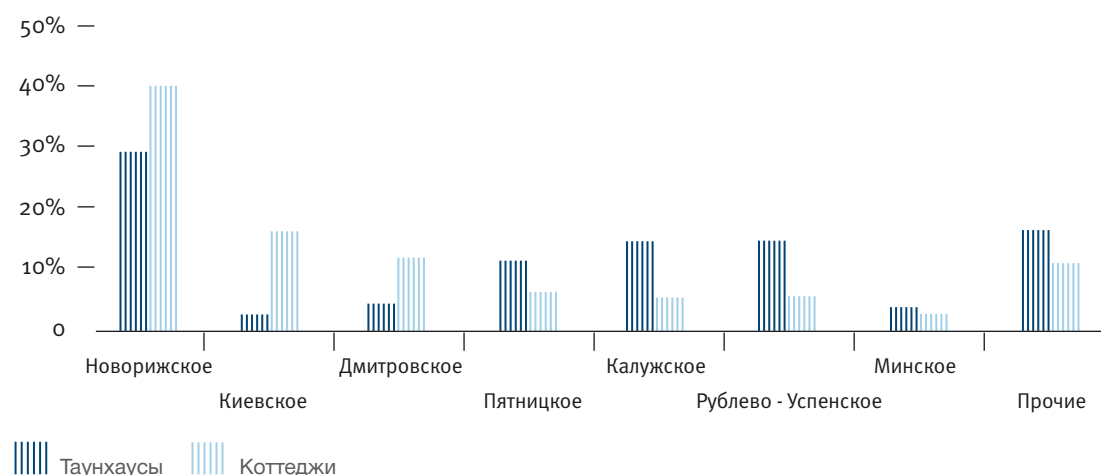
Спрос

Мировой финансовый кризис наиболее резко ударил по коттеджным поселкам. Начиная с середины 2008 года спрос на коттеджные поселки резко упал, причем на поселки, о которых только было заявлено в начале 2008 г., он опустился до нулевой отметки а на поселки, находящиеся в высокой степени готовности, он сократился на 40-50%

Совокупный объем реализованного покупателями платежеспособного спроса на загородные объекты в строящихся поселках бизнес- и премиум-класса за 2008 год составил порядка 2 тыс. совершенных первичных сделок (на 17% меньше, чем в 2007 году), из которых 70% приходится на сделки с коттеджами, 30% - с таунхаусами.

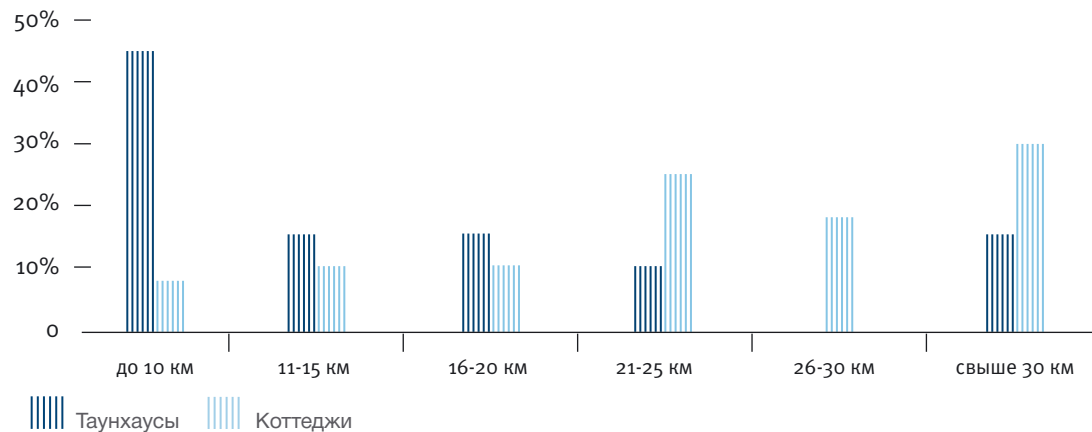
В течение года в проектах рассматриваемых категорий продано порядка 850 тыс. кв.м общей площади домов (на 23% меньше, чем в 2007 году). Денежная емкость

Структура спроса на коттеджи/таунхаусы по направлениям

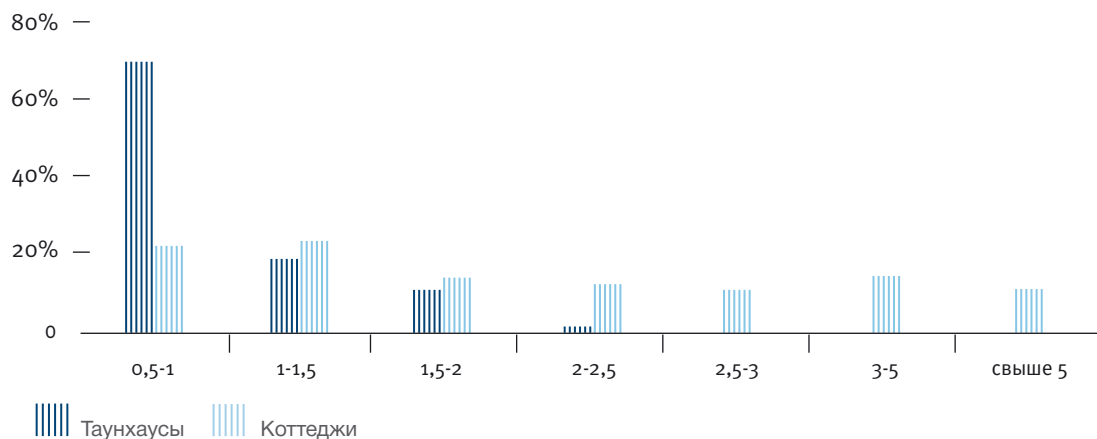


Источник: IntermarkSavills

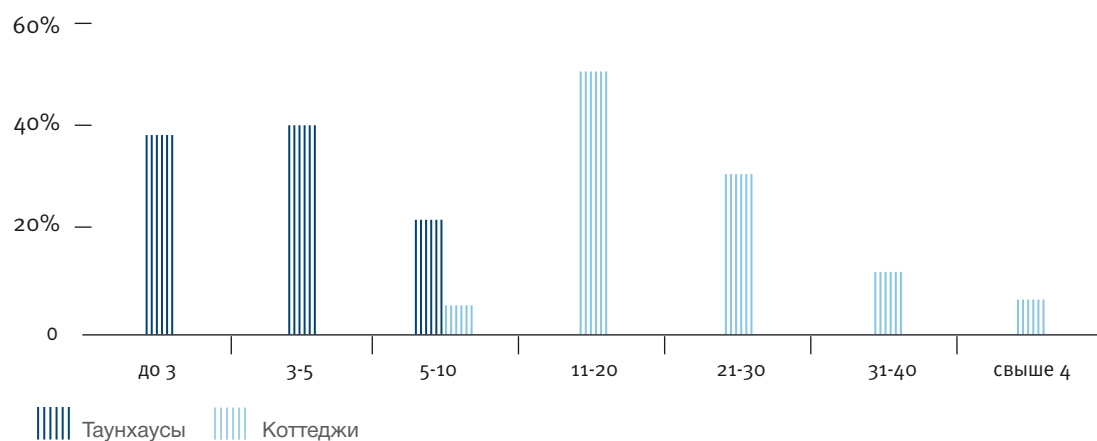
Спрос на коттеджи/таунхаусы по удаленности от МКАД



Спрос на коттеджи/таунхаусы по стоимости, млн. долл. США



Спрос на коттеджи/таунхаусы по площади участков, соток



Источник: IntermarkSavills

данного сегмента рынка загородной жилой недвижимости составила 4,0 млрд. долл. США (на 13% меньше прошлогоднего показателя), при средневзвешенной цене коттеджа в 2,2 млн. долл. США и таунхауса 800 тыс. долл. США.

Главная причина ощутимого сокращения количественной и денежной емкости рынка дорогой загородной недвижимости – влияние финансового кризиса.

Количество сделок, заключенных в IV квартале 2008 года, оказалось примерно на 60% ниже аналогичного показателя последнего квартала 2007 года.

На долю коттеджей/таунхаусов в поселках премиум-класса приходится порядка 20% совершенных в течение 2008 года сделок, остальной спрос реализован покупателями в сегменте бизнес-класса.

В территориальной структуре фактического спроса бесспорное лидерство принадлежит поселкам вдоль Новорижского шоссе (в совокупности примерно 40% от общего количества сделок с коттеджами и 30% - с таунхаусами).

Повышенная востребованность Новорижского шоссе обусловлена высокой транспортной доступностью и наибольшим в Подмоскovie количеством крупных концептуальных проектов, привлекающих покупателей.

Остальные сделки распределены (по убывающей) между Рублево-Успенским, Калужским, Киевским, Дмитровским, Пятницким, Минским и рядом других направлений.

Растущая популярность Киевского шоссе обусловлена завершающейся реконструкцией данной магистрали, а также развитием торговой и развлекательной инфраструктуры вдоль данного направления. На Рублево-Успенском (и Ильинском) шоссе в

2008 году наибольшим спросом пользовались таунхаусы (15% от общего числа сделок с объектами данного типа), что связано с выходом на рынок нескольких крупных проектов с данным форматом жилья.

В 2008 году существенно уменьшилось число сделок с коттеджами в проектах, расположенных на удалении до 20 км от Москвы (около 30% от общего числа, в 2007 году – более 50%). Это связано с постепенным уменьшением числа реализуемых проектов на данном удалении от столицы, а также повышенной (во многих случаях необоснованно) ценой предложения. Естественным следствием этого стал ощутимый рост спроса на загородные объекты, удаленные от Москвы более чем на 25 км (около 50% сделок), преимущества которых связаны с экологичностью и лучшими ландшафтными характеристиками территории.

Кардинально отличная ситуация со спросом на таунхаусы, традиционно располагающихся в непосредственной близости от мегаполисов: почти 75% от всех сделок совершены в зоне до 20 км от МКАД.

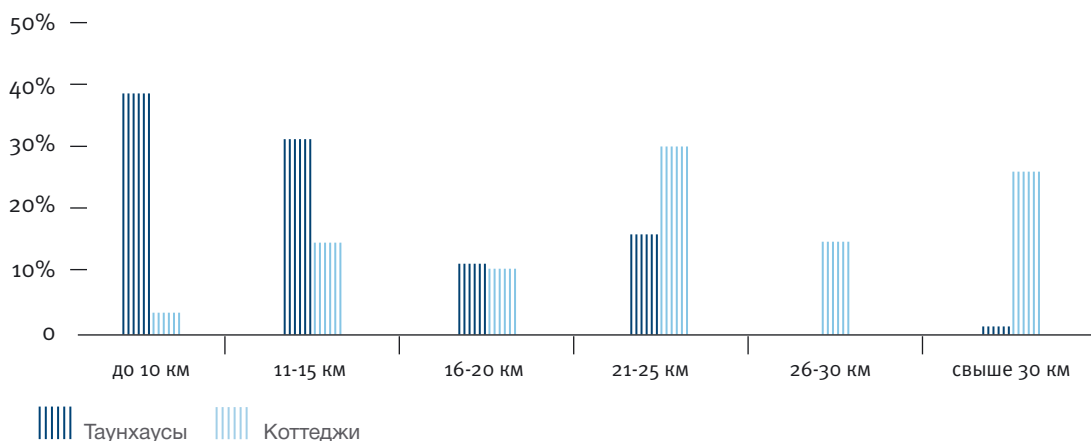
Интересной особенностью прошедшего года стал рост числа сделок с более удаленными таунхаусами (от 30 км и далее), доля спроса на которые в 2007 году была незначительной. Это связано с растущим предложением заблокированных объектов на удалении от Москвы (преимущественно, в крупных смешанных проектах с развитой инфраструктурой).

Бюджетная сегментация спроса говорит о повышенной востребованности коттеджей и таунхаусов с ценой до 2,0 млн. долл. США (более 60% спроса на коттеджи, около 100% спроса на таунхаусы). На долю бюджетов, превышающих 3 млн. долл. США за объект, приходится примерно 20% фактического спроса на коттеджи (в 2007 году число таких сделок составляло менее 15% от общего числа).

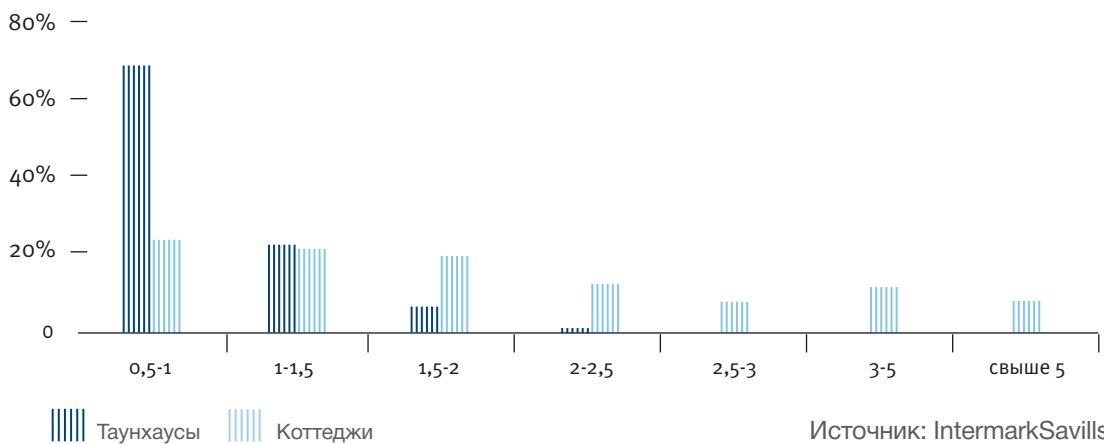
Предложение коттеджей/таунхаусов по направлениям



Предложение коттеджей/таунхаусов по удаленности от МКАД

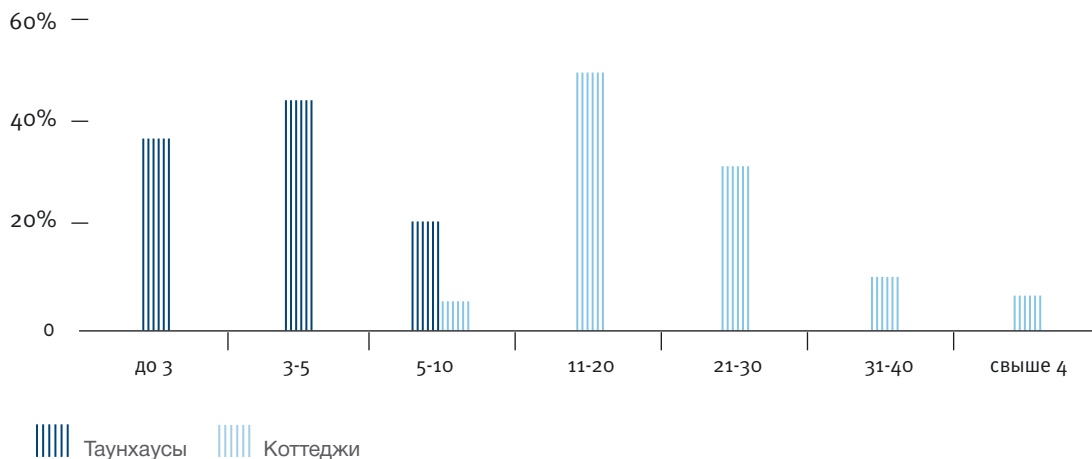


Предложение коттеджей/таунхаусов по стоимости, млн. долл. США

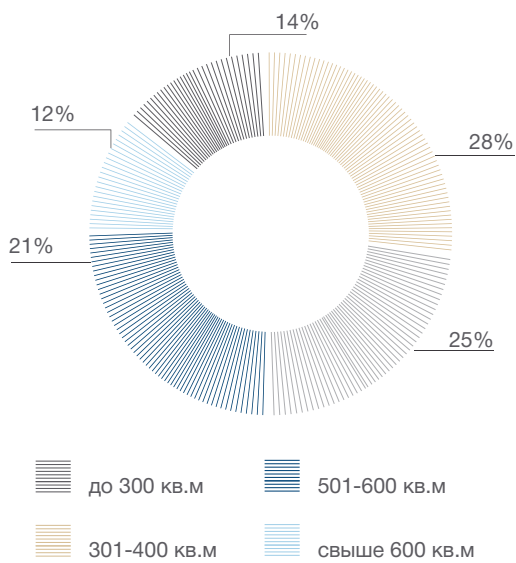


Источник: IntermarkSavills

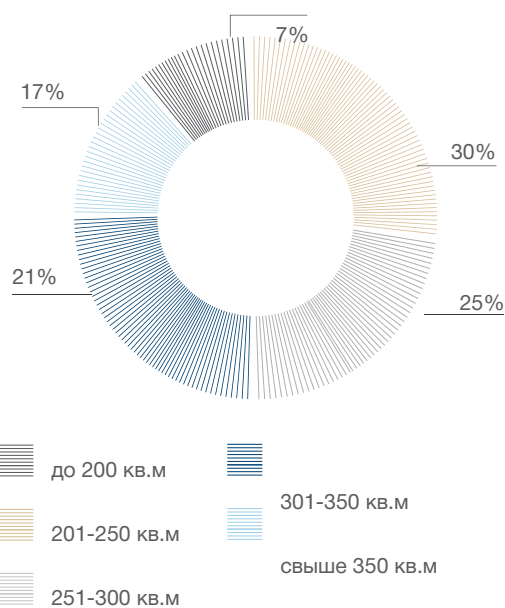
Предложение коттеджей/таунхаусов по площади участков, соток



Предложение коттеджей по площади домов



Предложение квартир - секций в таунхаусах по площади



Источник: IntermarkSavills

С точки зрения наиболее востребованных покупателями площадей землеотводчиков, в структуре спроса доминируют участки площадью от 0,03 до 0,05 га для таунхаусов (порядка 80% сделок) и от 0,11 до 0,30 га - для

коттеджей. Спрос на коттеджи с крупными участками (более 0,3 га) в 2008 году остался на уровне предыдущего года, около 15% всех сделок.

Предпочтения покупателей относительно оптимальных размеров домов и квартир-секций в таунхаусах имеет схожую структуру: наибольшим спросом пользуются небольшие и средние объекты. Доля сделок с большими коттеджами (от 600 кв. м) и таунхаусами (от 350 кв.м), немногим превышает 20% от общего числа.

В целом усредненная (по рассматриваемому сегменту рынка) площадь проданного в течение 2008 года коттеджа составила около 430 кв. м на участке 0,25 соток, а таунхауса – около 250 кв.м на участке 0,04 сотки.

Предложение

Общее первичное предложение домовладений в строящихся организованных поселках бизнес- и премиум-класса на конец 2008 года составило порядка 8,3 тыс. объектов - коттеджей, участков с подрядами и таунхаусов или примерно 3,3 млн. кв. м общей площади.

По объемным характеристикам на начало 2009 года фактическое предложение домовладений премиум-класса почти в 4 раза превышает ретроспективный прошлогодний спрос, для поселков бизнес-класса - примерно в 3 раза. Таким образом поглощение существующего на текущий момент предложения даже при аналогичной 2007-2008 гг. интенсивности сделок может занять несколько лет.

Территориальная структура предложения говорит об относительной сбалансированности со структурой спроса практически по всем ключевым направлениям.

Бесспорный лидер – Новорижское шоссе, вдоль которого располагается практически половина предлагаемых к продаже коттеджей и около 30% таунхаусов.

Существенная доля предложения приходится также на Рублево-Успенское, Киевское, Дмитровское и Калужское шоссе.

Как и годом ранее, в 2008 году сохранился недостаток предложения коттеджей и таунхаусов в 10-километровой зоне удаленности от МКАД, т.к. выход новых проектов здесь весьма незначителен. В остальных поясах удаленности наблюдается сбалансированность структуры спроса и предложения загородных объектов.

Бюджетная сегментация существующего предложения так же свидетельствует о возможности удовлетворить запросы покупателей с широкими финансовыми возможностями (в том числе на пользующиеся повышенным интересом в 2008 году коттеджи и таунхаусы с бюджетами до 2,0 млн. долл. США).

Порядка 40% текущего предложения в поселках бизнес- и премиум-класса приходится на таунхаусы (и их производные), в то время как доля существующего спроса на них – около 30%. Динамичное расширение предложения блокированных загородных объектов связано с желанием девелоперов максимально капитализировать собственные площадки за счет уплотнения застройки.

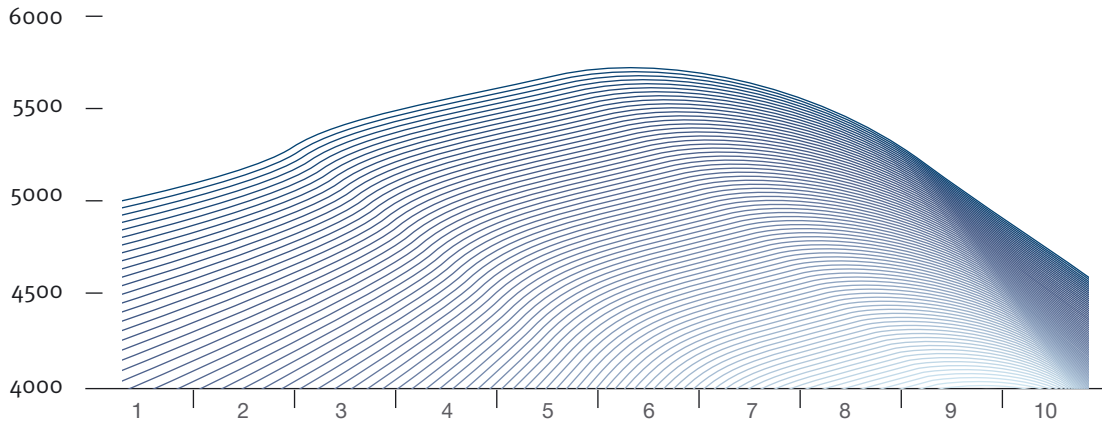
Фактическое распределение существующего предложения по площади землеотводов позволяет удовлетворить спрос во всех категориях – от компактных участков при таунхаусах до крупных (0,3-0,4 га) участков.

В структуре предложения по площади домовладений доминирует предложение «средних» по площади объектов (до 500 кв.м коттеджей и до 250 кв.м таунхаусов), составляющее около 75% от общего объема.

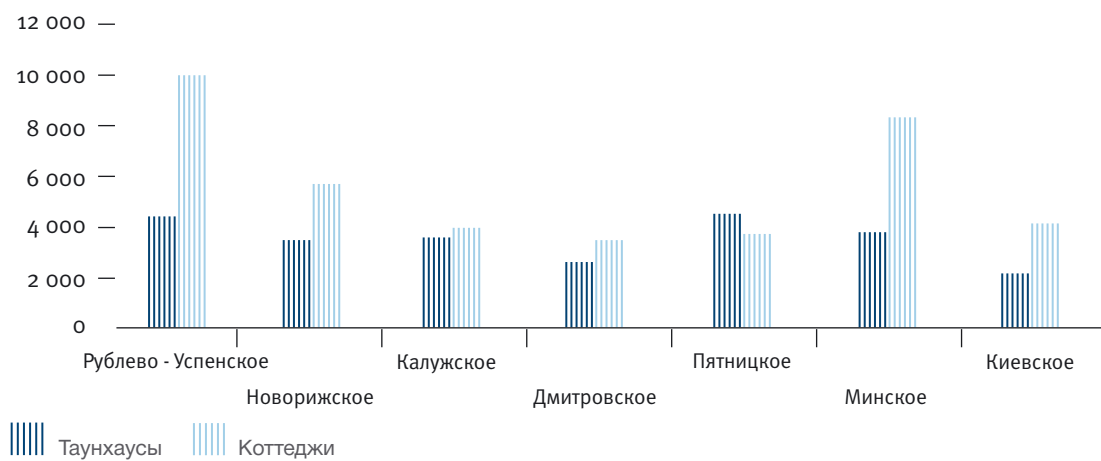
Во всех условно выделенных диапазонах площадей текущее предложение «с запасом» покрывает потенциальный спрос.

Предложение на протяжении 3-4 лет финансового кризиса будет существенно превышать платежеспособный и данная ситуа-

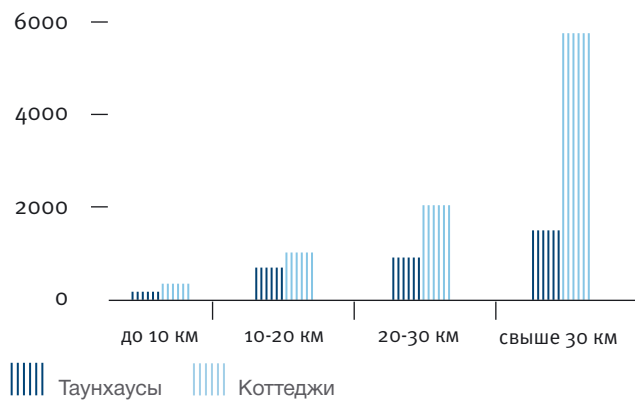
Динамика цены предложения в поселках в 2008 году, долл. США



Средняя цена квадратного метра коттеджа/таунхауса в зависимости от направления, тыс. долл. США



Средняя цена квадратного метра коттеджа/таунхауса по удаленности от МКАД, тыс. дол. США



Источник: IntermarkSavills

ция может измениться только с оживлением экономики в стране.

Цены

Средневзвешенная по всем проектам бизнес- и премиум-класса удельная цена коттеджа/таунхауса в Подмоскowie на конец декабря 2008 года составила 4 830 долл. США/кв. м (включая стоимость земельного участка), что на 4,0% превышает аналогичный показатель декабря 2007 года. При этом, в течение года наблюдалось разнонаправленное движение средней цены: максимальной отметки она достигла в конце второго квартала (5 560 долл. США/кв. м). Во втором полугодии в результате динамичного укрепления курса доллара по отношению к рублю, средняя долларова́я цена на загородные объекты понизилась на 13%.

Средневзвешенная удельная цена отдельно стоящего коттеджа на конец 2008 года составила 5 140 долл. США/кв.м; таунхауса – около 3 940 долл. США/кв. м.

По состоянию на конец года среднерыночная цена коттеджей премиум-класса составила 6 510 долл. США (снижение за год – на 6%), бизнес-класса – 4 590 дол.. Максимальная цена предложения отдельных домовладений в клубных поселках премиум-класса в конце 2008 года достигала 18 400 долл. США/кв. м, в поселках бизнес-класса – 14 000 долл. США/кв. м., однако по таким заявленным ценам сделок не было и в случае заключения контракта клиенты требуют скидки до 30-40% и продавцы идут навстречу в надежде хотя бы что-нибудь продать, результатом чего стала отрицательная ценовая корректировка в первые месяцы кризиса.

Среднерыночная цена таунхаусов премиум-класса в течение 2008 года снизилась на 9% (до 4 090 долл. США/кв.м), бизнес-класса, напротив, возросла на 4% (до 3 650 дол. США). Максимальная цена предложе-

ния таунхаусов премиум-класса в конце 2008 года достигла 8 400 долл. США/кв. м, бизнес-класса – 6 700 долл. США/кв. м., но при углублении финансового кризиса уже в начале 2009 года цена предложения начала резко снижаться на 10-20%.

В течение 2008 года максимальные средние цены коттеджей сохранялись на Рублево-Успенском шоссе, далее следуют – Минское (где доминируют проекты премиум-класса), Новорижское и Дмитровское направления, третий ценовой эшелон образуют Киевское, Калужское, Пятницкое и прочие направления.

По итогам 2008 года лидерами роста цен на коттеджную застройку стали Дмитровское, Киевское и Минское шоссе, средние цены предложения вдоль которых «прибавили» от 15 до 20%. Что касается таунхаусов, то максимальный ценовой прирост в течение года наблюдался на Новорижском (на 13%) и Калужском (на 25%) шоссе.

В течение 2008 года максимальный рост средней цены на коттеджи (примерно на 10%) зафиксирован в 10-километровой зоне удаленности от МКАД. Основная причина – крайне ограниченное новое предложение, а также высокая степень готовности большинства проектов. Средняя долларова́я цена таунхаусов на аналогичном удалении от Москвы, напротив, понизилась на 6%, что связано с избыточным предложением и неоправданным завышением цен на многие проекты в I полугодии 2008 года.

Наибольший рост цен в 2008 год (на 28%) зафиксирован в поселках, сданных в эксплуатацию в 2006-2007 гг.

Динамичный рост цен на домовладения в таких проектах наблюдался даже после начала кризиса, что обусловлено минимальными рисками таких объектов для покупателей и растущим спросом на них в период экономической нестабильности.

В сегменте земельных участков без строительного подряда в организованных поселках премиум- и бизнес-класса ощутимая ценовая корректировка (снижение на 15-25%) затронула только самые дорогие проекты (со стоимостью сотки от 70 тыс. дол США).

Прогноз

Одним из неизбежных последствий финансового кризиса станет сокращение в 2009 году числа новых загородных проектов. Существенно уменьшится и средний размер нового поселка – в условиях дефицита финансирования на рынок будут выводиться преимущественно компактные клубные поселки, либо небольшие стартовые очереди более крупных проектов.

Объем первичного предложения коттеджей и таунхаусов в 2009 году сохранится примерно на уровне декабря 2008 года. Вместе с тем, по прогнозам аналитиков рынка недвижимости, нельзя исключать возможность сокращения предложения за счет замораживания продаж в ряде новых поселков с низкой степенью готовности.

Для снижения бюджетов покупки и привлечения покупателей застройщики в большей степени обратятся к компактным загородным объектам – таунхаусам и небольшим коттеджам. Большее распространение получит продажа полностью готовых домовладений, в т.ч. с выполненной чистовой отделкой.

В первые 3-4 месяца 2009 года спрос на загородные объекты премиум- и бизнес-класса существенно понизится. Ближе к началу лета традиционной активизации спроса не предвидится, несмотря на существенное снижение цен, поскольку у потенциальных покупателей недвижимости существуют опасения относительно вложения средств в период финансового кризиса.

Динамика долларовых и рублевых цен будет носить противоположно направленный характер. Для снижения рублевой цены на сегодня не существует предпосылок. Более того, прогнозируемая высокая инфляция в 2009 году обусловит сопоставимый рост средней рублевой цены на загородном рынке (на 10-15%). Изменение долларовой цены полностью зависит от «глубины падения» рубля по отношению к доллару и при неблагоприятном сценарии составит 25-30% от текущих значений.

Итогом перечисленных выше процессов станет существенное сокращение емкости рынка загородного жилья в 2009 году – как в количественном, так и в денежном выражении. Это обусловит потерю интереса к данному сегменту со стороны непрофильных инвесторов, не имеющих опыта реализации загородных проектов. Многие из них попытаются реализовать имеющиеся площадки, что будет возможно только с 50-75-процентным дисконтом по отношению к докризисным ценам.

Таким образом, мировой финансовый кризис наиболее сильно ударил по рынку загородной недвижимости. Эксперты рынка прогнозируют в 2009 -2011 г.г. падение цен в 2 и более раза. Кроме этого, увеличится количество «недостроя», который будет не просто быстро оживить в период экономического роста. Стоимость земельных участков начала стремительно падать и падение может составить 50-70%. Продажа готовых объектов составила 10-15 % от докризисного уровня и продолжает падать. Отрасль вступила в затяжной кризис, из которого прогнозируется выход через три-четыре года.

СОЧИ

Офисная недвижимость

По данным MACON Realty Group, в январе 2009 г. арендные ставки на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» и «В» снизились в среднем по рынку на 15,5% по отношению к сентябрю 2008 г. Еще четыре месяца назад арендные ставки на офисы в некоторых объектах достигали московского уровня.

Максимальное снижение арендных ставок произошло в бизнес-центрах с наименьшими показателями заполняемости.

Сейчас аренда 1 кв. м офисной площади в бизнес центре класса «В» обходится в 1 800 руб. в мес., в классе «А» - 2 430 руб. в мес. Вероятно, что снижение ставок в современных бизнес-центрах продолжится в текущем году, в среднем на 5-10%, так как доля вакантных площадей в этих объектах по-прежнему высока. Максимальное снижение будет наблюдаться в бизнес-центрах с самой низкой заполняемостью (на 15-25%). Безусловно, такие меры приведут к некоторому увеличению спроса со стороны арендаторов, однако этот эффект будет кратковременным и кардинальных изменений не принесет.

Арендные ставки на качественные офисы в Сочи были изначально завышенными по сравнению с другими городами ЮФО, и в течение пяти прошлых лет росли в среднем на 26% в год. При этом, на рынке наблюдался дефицит офисов высокого класса.

Летом 2007 г. когда Сочи был объявлен столицей олимпийских игр 2014 г., начался новый этап развития города как делового центра, что явилось причиной резко возросшей инвестиционной привлекательности города.

Дефицит предложения качественных офисов, несмотря на высокие арендные ставки, наблюдался до середины 2008 г. Однако, уже летом количество сделок по аренде и продаже офисов на рынке заметно снизилось. Вопреки ожиданиям собственников, осенью не произошло никакого оживления на рынке, и в условиях экономического кризиса офисные помещения при завышенных ставках оказались не востребованы.

В дальнейшем, начиная с 2009 г. ставки начали снижаться с одновременным увеличением вакантных площадей. Данная тенденция имеет затяжной характер вследствие финансового кризиса и оживление рынка начнется, по мнению аналитиков рынка недвижимости, не ранее 2012-2013 годов в период выхода российской экономики из кризиса

Гостиничная недвижимость

Большинство проектов в области гостиничной недвижимости в Сочи заморожены или отменены.

Средне- и долгосрочные перспективы реконструкции и строительства новых гостиничных объектов в Сочи остаются неизменными как до кризиса, так и с его началом. У Сочи есть очень высокий потенциал для развития гостиничной недвижимости. Это связано и с тем, что город имеет статус единственного и главного «теплого» курорта страны и является столицей будущей Зимней Олимпиады. При почти полном отсутствии качественных гостиничных объектов уровня 4-5*, проекты в данной сфере имели положительные перспективы. К существенным рискам можно отнести лишь непродолжительность курортного сезона в Сочи, которая существенно снижает уровень среднегодовой загрузки объектов и влияет на их доходность. Однако в перспективе данные риски должны быть преодолены, т.к. строительство и модернизация объектов инфраструктуры города, связанные, в том числе, и с проведением Олимпиады, неиз-

бежно приведут к нивелированию фактора сезонности и росту числа туристов.

Сочи имеет все шансы для того, чтобы стать курортом класса «премиум». Более того, уже сейчас он представляет собой «элитный» курорт. Основная проблема сегодня заключается в дисбалансе рынка: с одной стороны, Сочи уже является «дорогим» курортом (как по среднему уровню цен, так и по привлекаемым туристам), а с другой – общий уровень средств размещения курорта соответствует «эконом» классу. В результате, в сознании туристов город становится «неоправданно» дорогим. Отсюда и проводимые не в пользу Сочи сравнения с аналогичными зарубежными курортами. Для преодоления этой негативной тенденции необходимо строительство большого количества гостиничных объектов высокого класса: во-первых, это позволит соответствовать позиционированию курорта и удовлетворять требования туристов; во-вторых, увеличение предложения в сегменте гостиниц класса 4-5* обострит конкуренцию и приведет к тому, что уровень цен на курорте будет не выше, чем в аналогичных рекреационных зонах за рубежом. Это повысит привлекательность Сочи как курорт, вызовет рост туристического потока и, как следствие, показателей среднегодовой загрузки гостиничных объектов и их доходность.

До начала мирового кризиса было озвучено множество проектов в сфере реконструкции и строительства новых гостиничных объектов. Гостиничные проекты всегда имеют более длительные, в сравнении с другими сегментами недвижимости, сроки окупаемости – от 7 и более лет. В последние годы, когда проекты в области торговой и офисной недвижимости окупались за 3-5 лет, девелоперы не стремились инвестировать в менее привлекательные, с их точки зрения, сегменты. Выход был найден: во всех проектах помимо гостиничной части были запланированы объемы жилых площадей – апартаментов, которые реализуются еще на этапе строительства и имеют

быстрые сроки окупаемости. Благодаря включению жилой функции в состав проектов девелоперы могли рассчитывать на приемлемую доходность и срок окупаемости проекта, в целом.

Однако, не один из них не успел войти в стадию реализации. Связано это с кризисом, который произошел на рынке недвижимости Сочи в середине 2007 года и продолжается по сей день: напомним, что тогда за короткий промежуток времени цены на жилую недвижимость поднялись на 100%, что вызвало резкий отток спроса со стороны потенциальных клиентов и привело к полной стагнации рынка (отсутствию сделок по купле-продаже). В результате – гостиничные проекты, даже с включением в них жилой части, стали рискованными и девелоперы взяли тайм-аут до того, как ситуация не начнет стабилизироваться.

С началом финансового кризиса, произошла некоторая смена «парадигмы ценностей» девелоперов: проекты, с длительным сроком окупаемости, но с понятными рыночными перспективами (как гостиничные проекты) стали более востребованными. Однако, при этом, возможности финансирования резко сузились и большинство девелоперов сейчас просто не в состоянии начать их реализацию. Большинство проектов в области гостиничной недвижимости в Сочи на сегодняшний день заморожены или отменены вовсе.

Существующие объекты высокого класса в Сочи, в целом, показывают свою коммерческую состоятельность. Уровень среднегодовой загрузки большинства из них находится в пределах 60-70%, достигая в высокий сезон 100%-ого показателя. В том, что Сочи сможет стать современным курортом, привлекающим высокодоходную аудиторию как российских, так и зарубежных туристов сомневаться не приходится, однако эти планы требуют корректировки по времени их осуществления.

Торговая недвижимость

Ставки на торговые помещения в Сочи в связи с кризисом продолжают падение, а планы по реализации большинства проектов изменены.

Рынок торговой недвижимости Сочи характеризуется низкой обеспеченностью населения качественными торговыми площадями. За счет этого ставки аренды торговых помещений в докризисный период росли очень высокими темпами. Темпы роста арендных ставок еще более возросли после объявления Сочи столицей Зимних Олимпийских игр. С конца 2007 г. по третий квартал 2008 г. уровень средневзвешенных арендных ставок в торговых центрах, которые с теми или иными оговорками можно назвать качественными, вырос на 37%

Финансовый кризис отрицательно повлиял на рост арендных платежей, с сентября 2008 г. уровень арендных ставок на торговые помещения начал падать. На данный момент снижение арендных ставок в отдельных торговых центрах составило от 5 до 30%. Сегодня средневзвешенная арендная ставка на качественные торговые помещения Сочи равна 2 207 руб. за кв. м в месяц, что на 15% ниже данного показателя в докризисный период. На некачественные торговые помещения средневзвешенная арендная ставка составляет 1 246 рублей за кв. м, что меньше чем в докризисный период на 10%.

Падение уровня арендных ставок обусловлено снижением спроса на торговые помещения, который сократился, в среднем, на 10% по сравнению с докризисным периодом. Снижение спроса обусловлено как влиянием финансового кризиса (существенно снизилась активность ритейлеров), так и сезонностью спроса на торговые помещения, которая имеет место в Сочи.

Жилая недвижимость

Предложение

По данным экспертов, в конце февраля 2009 г. на первичном рынке жилой недвижимости Сочи на различных стадиях строительства насчитывалось более 100 многоквартирных жилых домов (ЖД), общая площадь которых составила 1 478 814 кв. м. Отметим, что в связи с мировым финансовым кризисом возведение большинства объектов, находящихся на начальных стадиях строительства в настоящее время приостановлено, а объектов, близких к сроку сдачи в эксплуатацию ведется низкими темпами.

Более того, строительные компании, осуществляющие возведение жилых объектов бизнес- и элитного классов в Сочи вынуждены не только продлевать сроки реализации проектов, но и пересматривать их концепции.

Структура первичного рынка жилой недвижимости Сочи в разрезе классов отражает преобладание эконом-класса, доля которого в общем объеме предложения в феврале 2009 г. составила 55,4%. Объекты, принадлежащие к рассматриваемому классу характеризуются такими параметрами, как значительная удаленность от моря (более 750 м от береговой линии), отсутствие видовых характеристик, типовые архитектурные и планировочные решения, минимальный набор или полное отсутствие инфраструктуры. Доля жилых объектов бизнес-класса, отличающегося выгодным местоположением, близостью к морю (от 250 м до 750 м от береговой линии), развитой инфраструктурой в рамках проекта, видовыми характеристиками, свободными планировками, в феврале 2009 г. составила 37,1%. Объекты элитного класса в рассматриваемый период занимали 7,5% в общем объеме предложения. Они представляют собой комплексы, расположенные в непосредственной близости от моря (не более 200 м

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке жилой недвижимости Сочи, 01.2008-02.2009 гг.

Месяц	Значение, руб. за кв. м	Разница к предыдущему месяцу, %
01.2008	97 059	X
02.2008	99 225	+2,2
03.2008	101 776	+2,6
04.2008	102 655	+0,9
05.2008	103 210	+0,5
06.2008	100 557	-2,6
07.2008	98 753	-1,8
08.2008	106 661	+8,0
09.2008	114 045	+6,9
10.2008	113 810	-0,2
11.2008	110 851	-2,8
12.2008	98 446	-11,2
01.2009	85 900	-12,8
02.2009	81 970	-4,6

Источник: MACON Realty Group

от первой береговой линии) и престижном районе, обладающие высокой обеспеченностью квартир машиноместами (более 1,0), уникальными архитектурными решениями и концепцией, широким набором инфраструктуры. По оценкам экспертов, только три жилых объекта, расположенные в Сочи и находящиеся в настоящее время в стадии строительства, отвечают вышеуказанным требованиям элитного класса.

Необходимо отметить, что за 2007-2008 гг. доля жилья эконом-класса в общем объеме предложения на первичном рынке Сочи увеличилась практически вдвое, что в большей степени сопряжено со стагнацией на рынке жилья. Она прослеживается с

лета 2007 г., когда Сочи была присуждена победа на право проведения Зимних Олимпийских игр 2014 г. и после которой произошло существенное повышение цен, как жилой, так и коммерческой недвижимости. Платежеспособность спроса, оказавшаяся неспособной покрыть произошедший скачок цен, снизилась и, как следствие, увеличились темпы продаж. Данная ситуация менее всего оказала влияние на наиболее дешевое предложение, в связи с чем объемы строительства в рассматриваемом сегменте увеличились.

Цены

Стоимость 1 кв. м на первичном рынке жилья Сочи в феврале 2009 г. в объектах эконом-класса начиналась от 40 000 руб. и в среднем составила 69 956 руб. (-14,7% относительно среднего уровня цен на рынке, зафиксированного в рассматриваемый период), бизнес-класса от 86 204 руб. и в среднем - 157 301 руб. (+91,9%), элитного класса от 173 600 руб. и в среднем составила 345 325 руб. (+321,3%).

В Сочи как на первичном рынке в целом, так и в разрезе эконом-класса в феврале 2009 г. сложился самый высокий уровень цен по сравнению с другими крупными городами ЮФО (Краснодар и Ростов-на-Дону). Несмотря на это, количество объектов, общий минимальный бюджет покупки квартиры в которых не превышает 1,5 млн. руб. в Сочи значительно больше и в настоящее время их число составляет около 15 шт., в то время как в Краснодаре их количество — 5 шт., в Ростове-на-Дону — 1 шт., а в других городах ЮФО таковых вообще нет.

Начало активного строительства небольших квартир с общим бюджетом покупки менее 1,5 млн. рублей стало ответной реакцией девелоперов на стагнацию сочинского рынка. При этом такие объекты стали возводиться преимущественно небольшими местными строительными компаниями, которые имеют возможность быстрее реагировать на изменения рыночной конъюнктуры.

Спрос

Начиная с середины 2007 г. и по сегодняшний день спрос на жилую недвижимость Сочи носит отложенный характер в связи с несоответствием ценовых характеристик предложения и ценовых ожиданий потенциальных покупателей. С сентября 2008 г. эта ситуация была усугублена мировым финансовым кризисом, в связи с которым фактически прекратилась выдача ипотечных

кредитов, что, в свою очередь, еще более снизило платежеспособность потенциальных покупателей.

Анализируя темпы продаж основных объектов первичного рынка Сочи, видно, что квартиры в объектах эконом-класса в настоящее время реализуются с ежемесячным темпом 2-3 квартиры, в то время как в объектах бизнес- и элитном классах сделок практически нет. Это подтверждает то, что спрос является в значительной мере эластичным к изменению цены. Степень эластичности, безусловно, различная для каждого из сегментов, в результате чего можно ожидать, что выход из стагнации рынка будет происходить для каждого из сегментов по собственному сценарию.

Тенденции

Для первичного рынка жилой недвижимости Сочи характерны следующие тенденции развития:

- преобладание эконом-класса в общей структуре предложения;
- замораживание строительства объектов, находящихся на начальной стадии строительства и снижение темпов строительства объектов, находящихся на стадии возведения каркаса здания и близких к сроку сдачи в эксплуатацию;
- появление значительного количества объектов, общий минимальный бюджет покупки квартиры в которых не превышает 1,5 млн. руб.;
- относительно высокий уровень цен на квартиры в строящихся объектах всех сегментов;
- постепенное снижение цен в жилых объектах эконом-класса;
- низкие темпы продаж во всех сегментах возводимого жилья как ответная реакция рынка как на повышение цен, вызванное объявлением Сочи столицей Зимних Олимпийских игр 2014 г., так и на мировой финансовый кризис.

Прогнозы

Кризис ликвидности не оставил шансов на то, что ситуация на первичном рынке жилой недвижимости Сочи в 2009 г. стабилизируется. Снижение темпов строительства, коррекция цен и перенос срок сдачи проектов, которые, в свою очередь, стали проследиваться уже в конце 2008 г., в 2009 г. будут неизбежны.

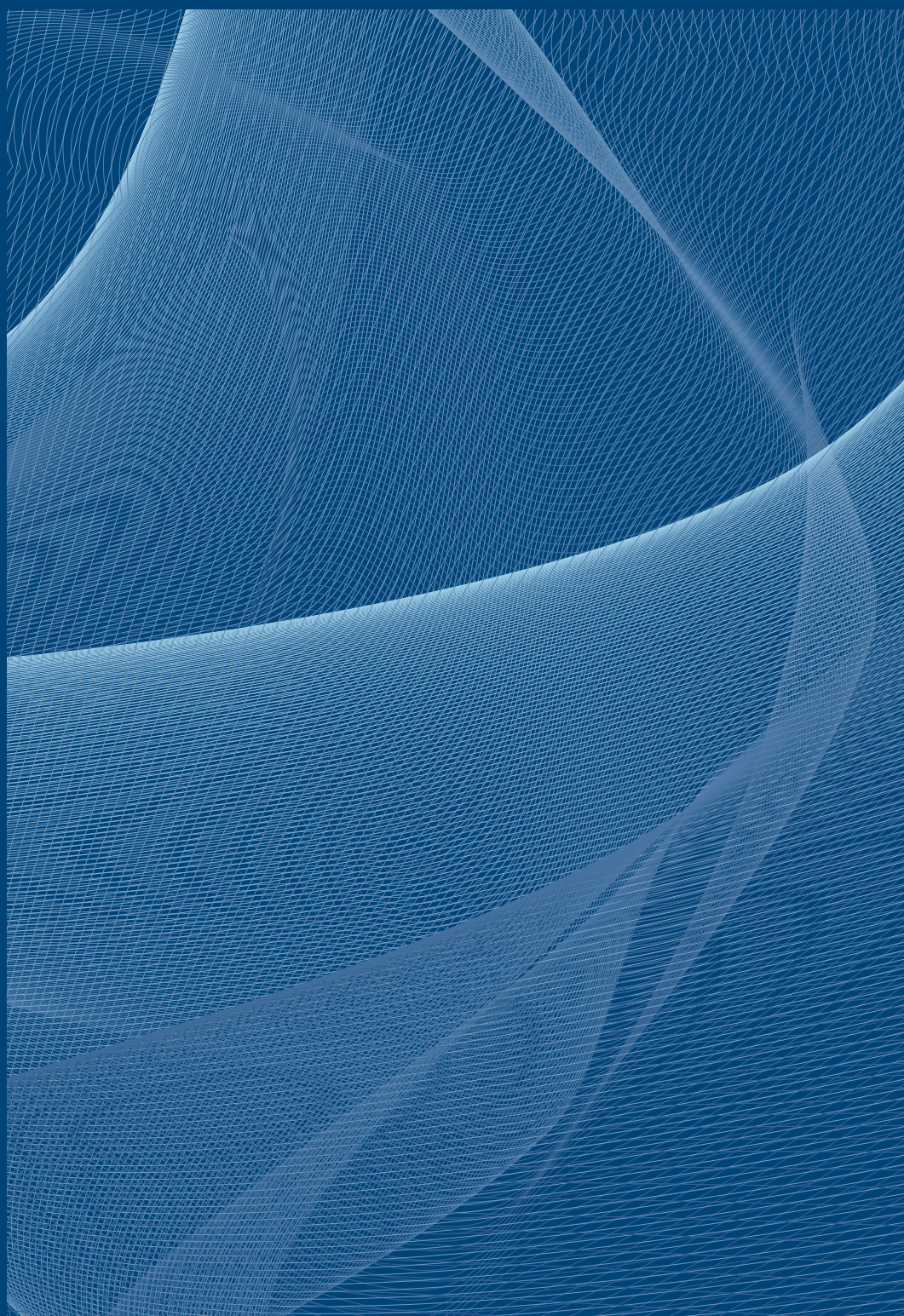
По оценкам экспертов, в период 2009-2011 гг. будет сдано в эксплуатацию 1 247 511 кв. м, что на 15% ниже показателя, запланированного к вводу в рассматриваемый период. Отметим, что максимальные объемы будут перенесены в период с 2009 г. на 2010 г. В 2009 г. будет сдано в эксплуатацию 286 321 кв. м, что более чем в 2 раза ниже изначально запланированных к вводу объемов в данный период. При этом, вышеприведенный объем ввода жилой недвижимости в 2009-2011 гг. будет обеспечен преимущественно теми объектами, которые в настоящее время находятся в стадии строительства, т.е. масштабные объекты, находящиеся в стадии проектирования, начнут реализовываться не ранее 2010-2011 гг., что свидетельствует об их сдаче в эксплуатацию в 2012-2013 гг.

В части ценовой политики строительных компаний, по оценкам экспертов, средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке Сочи в 2009 г. не претерпит существенных изменений. В рассматриваемый период возможны лишь незначительные ее колебания на уровне 5-8% относительно показателя, зафиксированного в феврале 2009 г. Во-первых, это обусловлено планируемым переходом строительных компаний в марте 2009 г. (преимущественно тех, кто осуществляет возведение объектов эконом-класса) на фиксацию цен в иностранной валюте (реализация квартир в большинстве жилых объектов бизнес- и элитного классов осуществляется с привязкой к иностранному

курсу уже более полугода), что может незначительно повысить средний уровень цен. Во-вторых, в 2009 г. вероятно появление новых объектов в сегменте эконом-класса, стоимость в которых ниже среднерыночного показателя и, как следствие, влияет на его значение в целом.

«Оживления» спроса в 2009 г. не произойдет, и реализация квартир по-прежнему будет осуществляться исключительно в объектах эконом-класса с наиболее близкими сроками сдачи теми темпами, которые были зафиксированы в феврале 2009 г., но с небольшими корректировками, отражающими сезонность спроса (весна, осень — «оживление», зима, лето — «затишье»). Однако, недостаточный спрос не вызовет дальнейшего падения цен. Уровень цен на объекты эконом-класса уже достиг своего минимума (цены в этом классе, как уже говорилось, начинаются от 40 000 руб. за кв.м). Большая часть объектов бизнес-класса находится на высокой стадии строительства (в них реализовано не менее 50-60% квартир, владельцы данных квартир, в основном, частные инвесторы не собираются реализовывать их по ценам, ниже стоимости приобретения). Девелоперы данных объектов не будут предпринимать мер по снижению цен на уже почти готовое жилье, только в случае острой финансовой необходимости возможна реализация единичных квартир с дисконтом. Объекты бизнес-класса, находящиеся на начальной стадии строительства преимущественно «заморожены». Новые проекты в бизнес- и элитном классах, которые могли бы выйти на рынок с существенно более низким уровнем цен, до завершения кризиса реализовываться не начнут.

Другими словами, рынок жилой недвижимости Сочи достиг «дна», а уровень цен на объекты различных классов находится в падении.



ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Компании на ее деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению Компании, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках):

Риски, связанные с усилением конкуренции:

Высокий уровень конкуренции может привести к уменьшению рыночной доли Компании и к уменьшению ее доходов.

Деятельность в области строительства, а также деятельность, связанная с недвижимостью, в России характеризуется высоким уровнем конкуренции. Компания конкурирует со значительным количеством российских и международных компаний. В последние годы рост спроса на недвижимость в России привлек новых участников

рынка и привел к усилению конкуренции. Некоторые конкуренты Компании, присутствующие на рынке в настоящее время, а также те, которые планируют выходить на российский рынок, являются крупными международными компаниями и обладают большими возможностями по привлечению ресурсов по сравнению с Компанией. Выход дополнительных игроков, включая превосходящих Компанию по финансовым и прочим возможностям международных игроков, на российский рынок может еще более обострить конкурентную борьбу.

Если данный процесс будет интенсивным, то конкуренция может существенно усилиться, что может неблагоприятно повлиять на принадлежащую Компании долю рынка и ее конкурентное положение. Способность Компании сохранять ее конкурентное положение зависит от ее возможностей предлагать конкурентные цены и услуги. Не может быть гарантии, что Компания сможет и в будущем успешно кон-

курулировать с существующими или новыми конкурентами.

Эти и иные факторы, а также экономическая конъюнктура рынка могут привести к дальнейшему обострению конкуренции и оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, финансовое положение и результаты операционной деятельности Компании.

Мировой финансовый кризис, затронувший, в том числе и строительную отрасль России, может привести к тому, что часть конкурентов Компании могут начать использовать практику ценового демпинга, что может существенно осложнить Компании возможность ведения продаж, привести к снижению продаж, денежных поступлений и повлечь существенное падение ее капитализации

Риски, связанные с интенсивным ростом:

Расширение Компании путем приобретения других обществ или их активов может быть связано с различными рисками, которые могут оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Компании и ее финансовое положение.

Компания расширяла в прошлом и планирует расширять далее свою деятельность путем приобретений. Использование возможностей по приобретению предполагает возникновение определенных рисков, связанных с приобретением, включая неспособность выделить подходящие для приобретения объекты и/или провести адекватную комплексную проверку операций и/или финансового положения приобретаемых обществ, значительно более высокие по сравнению с предполагаемыми финансовые риски и операционные расходы, при этом существует риск невозможности ассимиляции деятельности и персонала приобретенных обществ, а также риск выхода на рынки, на которых у Компании

отсутствует опыт или он незначителен, а также риск прерывания постоянной деятельности и рассеивания управленческих ресурсов Компании. Если приобретенные активы окажутся неподходящими для развития Компании, то такие неудачи могут оказать существенное неблагоприятное воздействие на ее финансовое положение и на операционные результаты.

Невозможность привлечь достаточный капитал, особенно в условиях международного финансового кризиса, может воспрепятствовать реализации планов Компании по расширению своей деятельности.

Внедрение стратегии роста Компании может потребовать привлечения финансовых ресурсов. Невозможно гарантировать, что потоков денежных средств от деятельности Компании и/или заимствований от финансовых учреждений или финансовых средств, привлекаемых с фондового рынка, будет достаточно для финансирования ее запланированных расходов в ближайшем будущем. Если Компания не сможет получить достаточные потоки денежных средств или привлечь достаточный капитал для финансирования своих запланированных затрат, то, возможно, ей придется сократить или прекратить расширение. Это в свою очередь может привести к необходимости замораживать уже начатые проекты и/или расторгать уже частично профинансированные сделки, при этом, в условиях финансового кризиса не может быть гарантий, что в случаях такого расторжения контрагенты компании смогут в полном объеме возратить ранее выданные Компанией авансы, а незавершенные проекты могут быть реализованы без существенной потери стоимости. Это может привести к существенным убыткам, негативно отразиться на ликвидности Компании и привести к существенной потере капитализации. Более того, Компания в целях завершения отдельных проектов может быть вынуждена привлекать допол-

нительное внешнее финансирование, что в ситуации международного финансового кризиса сопряжено с крайне высокой стоимостью привлекаемого капитала, а также существенным объемом активов, которые Компания может быть вынуждена передать в залог кредиторам с высоким уровнем дисконта при определении залоговой стоимости.

Резкий рост Компании может привести к нехватке административных, производственных и финансовых ресурсов.

Объем деятельности Компании очень быстро рос в последние годы. Резкий рост может привести к значительной нехватке административных, оперативных и финансовых ресурсов. В результате, Компании потребуется, в частности, продолжить совершенствование своих операционных и финансовых систем, а также административного управления. Компании также придется обеспечивать строгое координирование деятельности технического, бухгалтерского, юридического, финансового, маркетингового и иного персонала. Если Компании не удастся успешно справиться с вышеуказанными задачами, или если Компания не сможет поддерживать свою информационно-управленческую систему, системы по финансовой отчетности и внутреннему контролю на адекватном уровне, то это может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении Компании.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимое имущество:

Нехватка надежной информации о рынке недвижимого имущества в Российской Федерации затрудняет оценку стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Компании.

Количество надежной публично доступной информации и исследований, касающихся рынка недвижимости в России, ограничено. Доступная информация в России

является менее полной, чем аналогичная информация о рынках недвижимости в других индустриальных странах. Нехватка информации затрудняет оценку рыночной стоимости и стоимости аренды недвижимого имущества в России. Поэтому не может быть уверенности, что оценка стоимости недвижимого имущества Компании, отражает ее рыночную стоимость.

Невозможность приобрести права на подходящую недвижимость на приемлемых коммерческих условиях, защитить права Компании на недвижимое имущество или построить новые здания на приобретенных земельных участках может оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Компании и ее финансовое положение.

Способность Компании строить объекты недвижимости в значительной степени зависит от выявления и последующей аренды и/или приобретения подходящих земельных участков на экономически разумных условиях. Рынок недвижимости, особенно в крупных городах России, является высококонкурентным, и, когда экономические условия являются благоприятными, то конкуренция, а, следовательно, и стоимость высококачественных объектов может увеличиваться. В настоящее время у Компании имеется опытная команда, специализирующаяся в области недвижимости, которая, по мнению Компании, была в состоянии помочь Компании своевременно приобретать право собственности на необходимые ей объекты недвижимости. Однако, невозможно гарантировать, что Компания сможет делать это в будущем. Если Компания по какой-либо причине, включая конкуренцию со стороны других участников рынка, заинтересованных в аналогичных объектах, не сможет своевременно выявить и получить новые объекты, это может оказать негативное воздействие на ее предполагаемый рост. Даже если Компания получит права на соответ-

ствующие объекты, она может испытывать трудности или задержки при получении разрешений от различных органов власти (в том числе региональных), необходимых для обеспечения прав Компании по использованию зданий или их ремонту, или переоборудованию. Следовательно, невозможно гарантировать, что Компания успешно сможет выявить, арендовать и/или приобрести подходящие объекты недвижимости на приемлемых условиях или в случае необходимости.

Нехватка профессиональных строительных подрядчиков может негативно отразиться на планах развития Компании.

Способность Компании строить и реализовывать построенные объекты исключительно важна для ее стратегии и коммерческого успеха. На рынках, на которых работает Компания, существует нехватка высококвалифицированных подрядчиков, способных строить новые здания с соблюдением всех сроков и в соответствии со стандартизированными требованиями Компании. Более того, в условиях финансового кризиса увеличивается количество подрядчиков, которые испытывают серьезные финансовые трудности, из-за чего неспособны исполнять свои обязательства. Невозможно гарантировать, что Компания сможет в будущем находить высококвалифицированных подрядчиков, либо иных лиц, участвующих в строительстве, в частности, проектировщиков, что позволило бы ей своевременно строить и реализовывать построенные объекты. Неспособность Компании строить и реализовывать построенные объекты может оказать существенное неблагоприятное воздействие на ее способности придерживаться стратегии и соответственно достигать требуемого финансового положения и операционных результатов.

Оспаривание прав Компании на недвижимое имущество или прекращение проектов

Компании по строительству новых зданий может оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Компании и ее финансовое положение.

Деятельность Компании включает приобретение прав собственности и аренды земельных участков и зданий. Российское законодательство о земле и ином недвижимом имуществе сложно и иногда противоречиво как на федеральном, так и на региональном уровнях. В частности, не всегда ясно, какой государственный орган имеет право сдавать землю в аренду по отношению к определенным земельным участкам, процедуры одобрения строительства сложны, их можно оспорить или полностью аннулировать, строительные и природоохранные правила часто содержат требования, которые невозможно полностью соблюсти на практике. В результате, права Компании на строения и земельные участки могут оспариваться органами государственной власти и третьими лицами, а ее строительные проекты могут быть задержаны или аннулированы.

Согласно российскому законодательству сделки с недвижимостью можно оспорить по разным причинам, среди которых: отсутствие у продавца недвижимости или правообладателя прав распоряжаться данной недвижимостью, нарушение внутренних корпоративных требований противоположной стороны и отсутствие регистрации перехода прав в едином государственном реестре. В результате, нарушения, совершенные в прошлых сделках с недвижимостью, могут привести к недействительности подобных сделок в будущем с такими объектами недвижимости, что будет иметь влияние на права Компании на данную недвижимость.

Кроме того, согласно российскому законодательству, некоторые обременения недвижимости (в том числе, аренда менее чем на год и договоры безвозмездного

пользования) не требуют регистрации в едином государственном реестре для того, чтобы обременение стало юридически действительным. В дополнение, в законах не указываются сроки, в течение которых обременение, подлежащее регистрации в едином государственном реестре, должно быть в этот реестр занесено с момента заключения соглашения об установлении обременения. Поэтому, всегда существует риск, что третьи стороны могут успешно зарегистрировать или объявить о наличии обременений (неизвестных ранее Компании) на имущество, которым владеет или которое арендует Компания.

Возможное ухудшение ситуации в отрасли Компании, в частности уменьшение стоимости инвестиций, осуществленных Компанией в недвижимое имущество, может негативно повлиять на ее деятельность и выплату дивидендов.

Компания осуществляет значительные инвестиции в недвижимое имущество. Компания и ее дочерние общества подпадают под влияние рисков, типичных для строительной деятельности в России, поскольку бизнес Компании состоит из таких видов деятельности, как приобретение, строительство, управление, продажа, сдача в аренду и маркетинг объектов недвижимости.

Рынок любого товара, включая коммерческую и жилую недвижимость, подвержен колебаниям. Рыночная цена недвижимости может снижаться в результате различных обстоятельств, в частности из-за:

- а) обострения конкуренции на рынке;
- б) уменьшения привлекательности недвижимости как на рынке Российской Федерации в целом, так и на рынках регионов, в которых расположены объекты недвижимости Компании в силу страновых и региональных рисков;
- в) ухудшения финансового положения потенциальных покупателей недвижимости Компании, снижающее их возможность

приобретать объекты недвижимости, изменения спроса на недвижимое имущество. В результате любого неблагоприятного изменения на рынке недвижимости стоимость имущества, приобретенного Компанией или ее дочерними обществами, может снизиться, что может отрицательно отразиться на стоимости активов Компании. В результате в случае реализации такого имущества Компания не сможет компенсировать затраты на его создание и приобретение, что может негативно повлиять на финансовое положение Компании.

Более того, в условиях финансового кризиса вся отрасль недвижимости подверглась серьезному негативному влиянию, что выражается в следующих негативных явлениях:

- падение рыночной стоимости и ликвидности объектов недвижимости во всех сегментах;
- резкое снижение возможностей привлечения заемного и акционерного капитала для финансирования строительства новых и рефинансирования действующих объектов;
- существенное увеличение стоимости как акционерного так и заемного капитала;
- резкое увеличение размера дисконтов, которые применяют кредиторы при определении залоговой стоимости;
- существенное сокращение количества платежеспособных клиентов и общего объема платежеспособного спроса;
- падение ставок аренды, а также необходимость предоставления целого ряда дополнительных услуг и скидок потенциальным арендаторам (например, необходимость самостоятельного производства всех отделочных работ при сдаче офисных и части торговых помещений, невозможность получения возмещения со стороны арендаторов полной себестоимости эксплуатационных расходов владельца офисных и торговых центров);
- резкое сокращение инвестиционного спроса на все виды объектов недвижимости

сти, более того, ряд объектов купленных ранее клиентами в инвестиционных целях в настоящий момент выставляются на рынок в связи с тем, что их собственники испытывают финансовые затруднения или столкнулись с необходимостью обслуживания или погашения ипотечных кредитов. Увеличение количества продаваемых объектов также приводит к дальнейшему еще более серьезному падению цен и ликвидности активов недвижимости;

- резкое сокращение возможностей получения ипотечных кредитов, также приводит к сокращению платежеспособного спроса и падению стоимости и ликвидности реализуемых объектов;

- в результате серьезной девальвации рубля значительное количество собственников объектов недвижимости имеющих ипотечные кредиты выданные в иностранной валюте (в основном в долларах США или Евро) реализовали существенные убытки в виде отрицательных курсовых разниц. Более того, существенное увеличение размера денежных средств в рублевом эквиваленте, которые такие собственники вынуждены направлять на обслуживание долга, в ряде случаев приводит к их неспособности погасить все свои заемные обязательства, к изъятию объектов недвижимости кредиторами и выставлению таких объектов на продажу на рынке, что приводит к дальнейшему падению цен и ликвидности объектов;

- в результате существенного увеличения безработицы, падения доходов населения, а также в результате резкого сокращения программ кредитования населения банками происходит резкое сжатие платежеспособного спроса со стороны розничных покупателей, что приводит к падению цен на предлагаемые к продаже объекты жилой недвижимости, снижению их ликвидности и их залоговой стоимости;

- рост количества подрядчиков, которые испытывают серьезные финансовые трудности, из-за чего неспособны исполнить свои обязательства перед заказчиками,

что приводит к существенным задержкам в реализации проектов, а следовательно, к падению их рыночной стоимости и ликвидности.

В результате вышеперечисленных негативных явлений, происходящих в отрасли недвижимости, Компания может также подвергнуться существенному негативному влиянию, что может привести к реализации убытков, потере стоимости активов, ухудшению ликвидности, а также к падению капитализации Компании.

Уменьшение уровня рыночных арендных ставок, увеличение процента свободных площадей в офисном и розничном секторах, изменение качества и удаленности расположения объектов коммерческой и жилой недвижимости конкурентов, общие рыночные тенденции, финансовые трудности, банкротство и несостоятельность арендаторов могут негативно повлиять на объем дохода Компании от сдачи в аренду принадлежащих ей площадей коммерческой недвижимости.

Строительная деятельность трудоемка, требует значительных финансовых инвестиций, и зависит от получения различных лицензий и разрешений от соответствующих федеральных, региональных и местных органов государственной власти. Сложности получения всех необходимых лицензий и разрешений могут повлечь увеличение сроков реализации проектов, вплоть до невозможности их завершения, и привести к увеличению расходов Компании и ее дочерних обществ и возникновению убытков. Увеличение операционных расходов, рост стоимости страхового покрытия, возможное ужесточение требований налогового и природоохранного законодательства могут негативно повлиять на рентабельность деятельности Компании и ее дочерних обществ.

В результате влияния вышеуказанных факторов может снизиться валовой до-

ход Компании и ее дочерних обществ от продажи или аренды недвижимости и, как следствие, могут возникнуть трудности с ликвидностью и исполнением денежных обязательств. Уменьшение доходности деятельности Компании может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Компании решения о выплате дивидендов по ценным бумагам, на рыночной стоимости ценных бумаг и их ликвидационной стоимости.

Предполагаемые действия Компании в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Компания предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Определение в настоящее время конкретных действий Компании при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска события не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Компания не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Компании.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Компания в зависимости от сложившихся обстоятельств планирует:

- а) по возможности, далее расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость строительства и диверсифицировать некоторые риски;
- б) осуществить диверсификацию между наиболее и наименее выгодными проектами и отдать предпочтение наиболее выгодным проектам, а также между непосред-

ственно девелоперской деятельностью и деятельностью по управлению существующими объектами недвижимости;

в) расширить территорию своей деятельности, выбирая наиболее выгодные с точки зрения перспектив роста регионы Российской Федерации;

г) провести адекватные изменения в ценовой политике для поддержания спроса на объекты недвижимости на необходимом уровне;

д) оптимизировать расходы;

е) приостановить реализацию части проектов;

ж) реализовать отдельные активы;

з) рассмотреть возможность организации различных вариантов привлечения дополнительного заемного и/или акционерного финансирования;

и) продолжить работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а так же заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Компании в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получения большей прибыли;

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Компанией в своей деятельности (отдельно на внешнем и внутреннем рынках), и их влияние на деятельность Компании и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Рост расходов Компании может негативно сказаться на доходности ее деятельности. Стоимость реализуемых Компанией проектов и затраты по управлению (эксплуатации) объектами недвижимости Компании в значительной мере зависят от цен на сырье и услуги, используемые ей в своей деятельности, а также от иных расходов, связанных с реализацией проектов. В связи с этим важными рискам, связанными

с возможным изменением цен на сырье и услуги, а также увеличением иных текущих расходов являются следующие:

а) рост цен на земельные участки (иное недвижимое имущество) и размера арендной платы за пользование ими. В большинстве субъектов РФ, включая Москву, федеральные и местные власти являются основными владельцами значительных земельных участков и, соответственно, принимают решения относительно продажи или сдачи земли в аренду. В частности, Правительство Москвы предпочитает не продавать, а сдавать землю в долгосрочную аренду, становясь тем самым ключевым игроком на рынке недвижимости. Изменение процедур согласования и получения прав аренды, необходимых лицензий и разрешений на строительство, а также изменение местного градостроительного законодательства может существенно повлиять на финансовую деятельность Компании;

б) увеличение стоимости услуг подрядчиков, услуг по изысканиям, строительных материалов, оборудования для инженерных коммуникаций и коммунальных систем, строительной техники. В условиях финансового кризиса и произошедшей серьезной девальвации рубля по отношению к основным мировым валютам существенно возрастает себестоимость оборудования, материалов и услуг, импортируемых Компанией или ее подрядчиками из других стран;

в) рост заработной платы сотрудников;

г) увеличение стоимости энергоносителей и электричества, а также иных услуг, предоставляемых национальными или локальными монополистами или рыночными игроками, контролирующими существенную долю соответствующего рынка;

д) увеличение затрат в связи с ужесточением требований действующего законодательства, применимых к деятельности Компании. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменение процедур согласования и получения

необходимых лицензий и разрешений на строительство, изменение применимых к деятельности Компании норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Компании и ее дочерних обществ увеличение стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.

Рост цен на сырье и услуги, а также рост иных расходов Компании могут, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности Компании в случае, если Компания не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Компании решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Компании и их ликвидационной стоимости.

Рост цен на сырье и материалы, получаемые Компанией со стороны иностранных поставщиков Компании, также может негативно сказаться на доходности деятельности Компании. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Компании решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Компании и их ликвидационной стоимости.

На случай наступления вышеуказанных неблагоприятных факторов Компания планирует:

а) заключать долговременные контракты на поставку строительных материалов с фиксированной ценой;

б) заключать с надежными строительными компаниями, обладающими хорошей репутацией, договоры строительного подряда, предусматривающие фиксированную стоимость работ по возведению объектов недвижимости;

- в) заключать договоры аренды, предусматривающие соответствующие увеличение арендной платы в случае увеличения стоимости энергоносителей, либо содержащие условия о самостоятельной оплате арендаторами потребляемых энергоносителей;
- г) приостанавливать реализацию отдельных проектов;
- д) реализовывать отдельные проекты до момента их полного завершения;

Так же при увеличении вышеуказанных цен и соответственного увеличения себестоимости производимых объектов и оказываемых услуг, Компания планирует в дальнейшем создавать объекты недвижимости, соответствующие высоким стандартам качества и обладающие наибольшей ликвидностью и потенциалом роста стоимости, что позволит Компании, по мнению ее руководства, увеличить стоимость продажи объектов недвижимости и (или) арендную плату, установив ее на уровне конкурентоспособной цены выше среднерыночной.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Компании (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), их влияние на деятельность Компании и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Прибыль, полученная Компанией в результате инвестирования в объекты недвижимости, зависит от изменения рыночной стоимости зданий, находящихся в собственности Компании, а также от объема выручки, получаемой от сдачи в аренду помещений, поэтому основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Компанией или ее дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок. В целях управления вышеуказанными рисками Компания планирует предлагать более выгодные условия аренды для поддержания бизнеса с постоянными кли-

ентами, производить тщательный отбор качественных арендаторов помещений, осуществлять эффективное управление объектами, находящимися в эксплуатации, осуществлять их регулярное техническое обслуживание и иметь страховые полисы от страховых компаний с надежной репутацией.

В случае ухудшения экономической положения отдельных арендаторов у Компании существует возможность предложить свои помещения другим компаниям-арендаторам или же пересмотреть политику формирования арендной платы.

Однако ряд компаний сектора недвижимости и частные владельцы конкурируют с Компанией в части получения доходов от сдачи в аренду объектов недвижимости во всех секторах деятельности Компании. Гарантий того, что в условиях усиливающейся конкуренции Компания сможет работать так же успешно, не существует.

Риски, связанные с отвлечением административных и финансовых ресурсов на реализацию новых проектов

В июле 2008 года Компания приобрела 100% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited – крупнейшего канадского производителя деревянных домов по каркасно-панельной технологии.

Несмотря на то, что политика Компании в области слияний и поглощений, стратегических инвестиций, альянсов и совместных предприятий в настоящее время сосредоточена на обеспечении поставок комплектов для каркасно-панельного домостроения, такая деятельность, включая отношения с Viceroy Homes Limited может потребовать повышенного внимания руководства Компании, отвлекая его от других проектов Компании.

Отвлечение внимания руководства Компании и любые трудности, возникающие в любом интеграционном процессе, может оказать существенное негативное влияние на способность Компании для управления ее деятельностью.

Кроме того, такая будущая деятельность может увеличить потенциальные риски Компании, включая риски, связанные с ассимиляцией новых проектов и персонала, интеграции ИТ-систем, систем учета и других операционных и контрольных систем, непредвиденные или скрытые обязательства, отвлечение ресурсов Компании от текущих проектов, неспособность генерировать достаточные поступления для покрытия текущих расходов, расходов на поглощения, расходов на возможные потери или ущерб. Кроме того, возможны расходы для покрытия убытков по вине персонала и внешних сторон, возникающей в результате интеграции новых предприятий или действующих альянсов или совместных предприятий.

Кроме того, стратегические инвестиции, создание союзов или совместных предприятий, в силу своего характера, могут быть предметом разногласий между соответствующим руководством и / или акционерами партнеров в совместном предприятии или в альянсе. Также существует риск того, что соответствующие партнеры могут не выполнить свои обязательства.

Будущие приобретения, стратегические инвестиции, создание альянсов или совместных предприятий, также могут потребовать от Компании брать на себя долг, при этом проблема долга или ценных бумаг, акций, может ослабить интерес существующих акционеров к Компании. Любые такие обстоятельства могли бы оказать существенное негативное влияние на бизнес Компании, результаты ее деятельности, финансовое состояние и перспективы.

Компания зарегистрирована в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве, в Московской области, г. Сочи.

Иные риски:

Объединение работников Компании в профсоюзы, может оказать влияние на ее финансовое положение и операционные результаты

В настоящее время большинство работников Компании не входят и не являются членами никаких профсоюзов. Если значительная часть сотрудников Компании станет членами профсоюзов, это может оказать значительное влияние на затраты Компании, на зарплату и/или разрешение трудовых конфликтов, что может оказать существенное негативное воздействие на финансовое положение и операционные результаты Компании.

В настоящее время Компания не осуществляет и не планирует осуществление строительства и девелопмента за пределами Российской Федерации. В связи с этим не идентифицируются и не описываются риски, свойственные строительной и девелоперской деятельности, осуществляемой за пределами Российской Федерации (на внешних рынках).

СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых Компания зарегистрирована в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность Компании в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний заверченный отчетный период.

Поскольку Компания осуществляет свою основную деятельность в Российской

Федерации, основные страновые и региональные риски, влияющие на деятельность Компании, это риски, связанные с Российской Федерацией. Однако в связи с усиливающейся глобализацией мировой экономики существенное ухудшение экономической ситуации в мире может привести к заметному спаду экономики России, и, как следствие, снижению спроса на объекты недвижимости и услуги Компании.

Компания осуществляет свою деятельность в г. Москве, Московской области и в г. Сочи. Данные регионы отличаются политической и экономической стабильностью. Компания не ведет никакой деятельности в регионах с неустойчивой политической и экономической обстановкой. В случае участия Компании в проектах в регионах с напряженной политико-экономической ситуацией, ей будут присущи региональные риски, связанные с нестабильностью и возможностью вовлечения в религиозно-этнические конфликты.

Деятельность Компании подвержена таким рискам, как политическая нестабильность в стране, а также последствия потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования.

Несмотря на то, что в последние несколько лет в России происходили позитивные изменения во всех общественных сферах - росла экономика, достигнута определенная политическая стабильность, Российская Федерация все еще представляет собой государство с быстро развивающейся и меняющейся политической, экономической и финансовой системой. Еще остаются риски снижения промышленного производства, негативной динамики валютных курсов, увеличения безработицы и пр., что может привести к падению уровня жизни в

стране и негативно сказаться на деятельности Компании. Помимо рисков экономического характера, Российская Федерация в большей мере, чем страны с развитой рыночной экономикой, подвержена политическим и регулятивным рискам.

Компания владеет одной из крупнейших канадских компаний-производителей деревянных домов по каркасно-панельной технологии - Viceroy Homes Limited. В России действует ее дочерняя структура Viceroy Homes Distribution.

Мировой финансовый кризис очень сильно повлиял на экономику Канады в целом и строительную отрасль в частности.

По итогам 2008 года падение фондового рынка Канады составило 35%. Уровень безработицы уже составил 8%, а концу года по прогнозам экспертов достигнет 10%.

По данным Канадской Ассоциации Недвижимости (CREA) по итогам 2008 года продажи жилья в Канаде упали более чем на 17%. Ожидается, что в 2009 году объем реализации жилья сократится до уровня 2000 года, а кризис в отрасли продолжится до 2011 года, при этом на треть сократились продажи строительной техники. Общее количество строителей, потерявших свои рабочие места, за последние 5 месяцев достигло 99 тысяч человек.

Кризисные явления на строительном рынке Канады могут серьезно повлиять на дальнейшее развитие Viceroy Homes Limited и ее способность выполнять свои обязательства по поставкам сборных домов в Россию, что в свою очередь может поставить под угрозу выполнение проектов по строительству завода деревянного домостроения и поставку готовых домов для строительства коттеджных поселков.

ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Подверженность Компании рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Компании либо в связи с хеджированием, осуществляемым Компанией в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков. Подверженность финансового состояния Компании, ее ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски).

Компания подвержена влиянию следующих основных финансовых рисков:

- валютные риски;
- риски изменения процентных ставок;
- иные рыночные риски, в том числе риски ликвидности;
- риск роста темпов инфляции;
- риски осуществления банковских операций;
- риски трансфертного ценообразования.

ВАЛЮТНЫЕ РИСКИ

Существенное изменение валютного курса может оказать влияние на экономику в стране в целом и привести к снижению платежеспособного спроса, а также к прямым убыткам Компании в виде отрицательных курсовых разниц.

Резкие колебания курса рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Компании. Финансовое состояние Компании, ее ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности в некоторой степени зависят от изменения валютного курса. В недавнем прошлом Компания привлекла ряд кредитов в долларах США, и резкое усиление курса доллара США может привести к увеличению выплат по данным кредитам.

Действия Компании по хеджированию валютных рисков

Для целей хеджирования валютных рисков Компании в договорную базу с рядом контрагентов внесены формулировки, касающиеся фиксации базовых расценок в иностранной валюте:

- долларах США и/или
- Евро.

Риски изменения процентных ставок:

Поскольку в своей деятельности Компания использует заемные средства, рост ставки процента по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы Компании, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности Компании по привлечению кредитно-финансовых ресурсов для финансирования своих проектов, что в целом может негативно повлиять на финансовое положение Компании. В прошлом процентные ставки (прежде всего, в России) были подвержены значительным колебаниям. В условиях финансового кризиса произошло резкое удорожание заемного финансирования и сокращение количества альтернативных источников такого финансирования. Более того, кредиторы предъявляют повышенные требования по объему и качеству залогов и применяют достаточно высокие дисконты при определении залоговой стоимости активов.

Предполагаемые действия Компании на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Компании:

В случае отрицательных изменений валютного курса и процентных ставок, Компания планирует проводить жесткую политику по снижению затрат. Однако следует учитывать, что часть риска не может быть полностью нивелирована, поскольку указанные

риски в большей степени находятся вне контроля Компании, а зависят от общеэкономической ситуации в стране.

В случае возникновения отрицательного влияния изменения валютного курса, инфляции и процентных ставок на деятельность, Компания планирует осуществить следующие мероприятия:

- пересмотреть структуру финансирования;
- оптимизировать затратную часть деятельности;
- пересмотреть программы капиталовложений и заимствований;
- приостановить реализацию отдельных проектов;
- реализовать отдельные проекты и/или объекты недвижимости;
- рассмотреть возможности привлечения дополнительного заемного или акционерного финансирования

Риск ликвидности:

Существуют риски, связанные с получением убытков и/или потерей инвестиций в результате роста стоимости, низкого качества, срыва сроков завершения проектирования и строительства, срыва поставок строительных материалов, оборудования, инженерных систем, роста их себестоимости, неисполнения существенных обязательств подрядчиками, несвоевременного получения необходимых лицензий, разрешений, согласований или иных документов от органов государственной власти, снижения ставок аренды или иных доходов, а также роста расходов к моменту ввода строящегося объекта в эксплуатацию, возникновения затруднений вплоть до невозможности сдачи объекта в аренду или его продажи в запланированные сроки и по запланированной цене, а также прочие риски, связанные с частичной или полной утратой объекта в результате обрушений, пожаров, стихийных бедствий или иных событий, возникновения претензий и су-

дебных исков к Компании и ее дочерним обществам со стороны третьих лиц в связи с их строительной деятельностью. Кроме того, неплатежеспособность арендаторов может привести к расторжению договоров аренды и снижению доходов от сдачи в аренду.

Также существуют риски падения цен на земельные участки и объекты недвижимости, которыми владеет Компания, а также снижение рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых Компанией по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры.

Наличие обязательств Компании по уже заключенным кредитным договорам и договорам займа могут: (а) ограничить способность Компании привлекать дополнительное финансирование, (б) дать конкурентам, имеющим более низкую долговую нагрузку, преимущество в конкурентной борьбе, (в) повлечь потерю контроля Компании над ее дочерними предприятиями или собственностью, (г) повлечь необходимость направлять существенную долю доходов Компании на обслуживание долга и ограничить способность Компании финансировать свою основную деятельность.

Вышеприведенные риски формируют риск ликвидности, т.е. вероятность получения убытка из-за нехватки денежных средств в требуемые сроки и, как следствие, неспособность Компании выполнить свои обязательства. Наступление такого рискованного события может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации Компании и т.д.

Управление риском ликвидности осуществляется Компанией путем анализа планируемых денежных потоков.

Предполагаемые действия Компании на: Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Компании, стоимости заемных средств и стать

причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства Российской Федерации, Компания планирует принять необходимые меры по ограничению роста иных затрат (не связанных с закупкой продукции для реализации), снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

В случае увеличения валютного курса, а, следовательно, издержек, Компания может увеличить цены на реализуемые объекты недвижимости или цены на предлагаемые услуги.

В случае возникновения отрицательного влияния изменения валютного курса, инфляции и процентных ставок на деятельность, Компания планирует осуществить следующие мероприятия:

- пересмотреть (на сколько это возможно) структуру финансирования;
- оптимизировать затратную часть деятельности;
- пересмотреть программы капиталовложений и заимствований;
- принять меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности;
- приостановить реализацию отдельных проектов;
- реализовать отдельные проекты и/или объекты недвижимости;
- рассмотреть возможности привлечения дополнительного заемного или акционерного финансирования.

Риски осуществления банковских операций:

Банковская и другие финансовые системы России не являются хорошо развитыми и регулируемые, и российское законодательство, касающееся банков и банковских счетов, толкуется неоднозначно и применяется не единообразно. Финансовый кризис августа 1998 г. привел к банкротству

и ликвидации многих российских банков и практически полностью разрушил развивающийся рынок коммерческих банковских кредитов, существовавший в то время. Кроме того, многие российские банки не соблюдают международные стандарты банковской деятельности, а прозрачность российского банковского сектора в некоторых отношениях отстает от общепринятых международных норм осуществления банковских операций. При недостаточно строгом надзоре со стороны регулирующих органов некоторые банки не соблюдают установленные Центральным банком нормы, касающиеся критериев, которыми надлежит руководствоваться при предоставлении кредитов, качества кредитов, резервов под возможные потери по ссудам или диверсификации структуры заемщиков. Кроме того, в России, как правило, банковские депозиты, внесенные юридическими лицами, не страхуются. Введение более строгих правил или более строгое толкование действующих норм могут привести к недостаточности капитала и неплатежеспособности отдельных банков.

В последнее время наблюдается быстрый рост совокупного кредитования, предоставляемого российскими банками, что, по мнению многих, сопровождается ухудшением кредитного качества заемщиков. Кроме того, устойчивый рост внутреннего рынка корпоративных долгов приводит к тому, что в инвестиционном портфеле российских банков накапливается все большее число рублевых облигаций, выпущенных российскими обществами, а это еще более ухудшает рискованные характеристики российских банковских активов. Серьезные недостатки российского банковского сектора в сочетании с ухудшением качества кредитных портфелей российских банков могут привести к тому, что банковский сектор окажется в большей мере подвержен негативному влиянию спада рыночной конъюнктуры или замедления темпов роста экономики, в том числе, негативному

Показатели финансовой отчетности Компании, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, в том числе: риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Риски	Вероятность их возникновения	Характер изменений в отчетности
Рост процентных ставок	Высокая	Рост процентных ставок увеличит стоимость заимствований для Компании, соответственно это может негативно отразиться на финансовом состоянии Компании, в частности увеличит операционные расходы Компании и уменьшит прибыль.
Изменение курса доллара США относительно рубля	Высокая	Плавное изменение курса не должно иметь сильного влияния, т.к. задолженность, доходы и расходы Компании, в основном, привязаны к иностранной валюте (доллару США). Резкие колебания курсов валют могут привести к увеличению расходов Компании и уменьшению прибыли.
Риск ликвидности	Высокая	Неспособность Компании своевременно выполнить свои обязательства может привести к выплатам штрафов, пени и т.д., что приведет к незапланированным расходам и сократит прибыль Компании. В этой связи Компания проводит политику планирования бюджета и денежных потоков.

Наибольшее влияние вышеуказанные финансовые риски могут оказать на объем затрат и прибыли, получаемой Компанией.

влиянию, обусловленному дефолтами российских обществ по их обязательствам, которые могут произойти во время какого-либо подобного спада рыночной конъюнктуры или замедления темпов роста экономики. Кроме того, в 2004 г. Центральный банк отозвал лицензии у ряда российских банков, что привело к появлению на рынке слухов о том, что будет также закрыт и ряд других банков, и многие вкладчики поспешили изъять свои сбережения. Если произойдет банковский кризис, россий-

ские общества будут испытывать жесткую нехватку ликвидных средств из-за ограниченности притока сбережений в отечественные банки и потери возможности воспользоваться зарубежными источниками финансирования, которые имели бы место во время подобного рода кризиса. В настоящее время существует ограниченное число достаточно кредитоспособных российских банков, большинство которых находится в Москве. Компания попыталась уменьшить свой риск, переведя расчетно-

кассовое обслуживание, получая и храня свои денежные средства в нескольких российских банках, в том числе в Сбербанке, Внешторгбанке, Газпромбанке и Росбанке, однако несостоятельность хотя бы одного из банков может оказать существенное негативное влияние на бизнес Компании. Если произойдет банковский кризис или банки, в которых Компания хранит свои денежные средства, станут неплатежеспособными или будут объявлены банкротами, то это может привести к существенному неблагоприятному воздействию на деятельность Компании, ее финансовое положение и операционные результаты.

ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Слабость российской правовой системы и несовершенство российского законодательства создают неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Эффективная правовая система, необходимая для функционирования рыночной экономики в России, все еще находится в стадии формирования. Многие ключевые законы вступили в силу только в недавнее время. Недостаточный консенсус относительно объема, содержания и сроков экономической и политической реформы, быстрое развитие российской правовой системы, не всегда совпадавшее с направлением развития рыночных отношений, в ряде случаев выразились в неоднозначности, несогласованности и непоследовательности положений законов и подзаконных актов. В дополнение к этому, российское законодательство часто носит отсылочный характер к нормативным актам, которые еще только предстоит принять, оставляя существенные пробелы в механизме правового регулирования. В некоторых случаях новые законы и нормативные акты принимаются без всестороннего обсуждения заинтересованными участниками гражданско-правового оборота и не содержат адекватных переходных положений, что ведет к возникно-

ванию существенных сложностей при их применении.

Недостатки российской правовой системы могут негативно повлиять на возможности Компании реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, Компания не может гарантировать, что государственные и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Компанией требований законов и подзаконных актов.

Компания подвержена влиянию следующих основных правовых рисков:

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

Валютное законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения порядка регулирования осуществления ряда валютных операций. Существенные изменения в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле могут привести к затруднению исполнения обязательств по договорам с контрагентами. По мнению руководства Компании, данные риски влияют на Компанию так же, как и на всех субъектов рынка.

Изменение правил валютного регулирования может негативно отразиться на деятельности Компании. В частности, некоторые компании, арендующие помещения, принадлежащие Компании, являются либо дочерними обществами нерезидентов либо их филиалами, соответственно, ужесточение правил валютного регулирования может привести к неспособности указанных арендаторов продолжать вести деятельность на территории РФ и обернуться для Компании непредвиденными расходами по поиску новых арендаторов.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Изменение правил таможенного контроля и пошлин могут негативно сказаться на доходности деятельности Компании в случае, если Компания не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Компании решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Компании и их ликвидационной стоимости.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Компании, данные риски влияют на Компанию так же, как и на всех субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Компании могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов;
- иные изменения в российской налоговой системе.

Данные существенные, так же как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие - снижению чистой прибыли Компании. Изменения российской налоговой системы могут оказать существенное негативное влияние на привлекательность инвестиций в акции Компании.

Российские общества выплачивают значительные налоговые платежи по большому

количеству налогов. Эти налоги, в частности, включают:

- налог на прибыль;
- налог на добавленную стоимость;
- единый социальный налог;
- земельный налог; и
- налог на имущество.

Законодательные и подзаконные нормативные акты, регулирующие указанные налоги, не имеют большой истории применения по сравнению с другими странами, таким образом, правоприменительная практика часто неоднозначна или еще не успела сложиться. В настоящее время существует лишь ограниченное количество общепринятых разъяснений и толкований налогового законодательства. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможности для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно применимому законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем такие же риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство иногда непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени,

эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Компанию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Компании соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. В России могут быть введены новые налоги. Соответственно, Компания может быть вынуждена платить существенно более высокие налоги, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Компании. В последние годы в рамках налоговой реформы налоговая система Российской Федерации претерпела значительные изменения. Новые законы уменьшили количество налогов и общее налоговое бремя на бизнес, а также упростили налоговое законодательство. Тем не менее, новое налоговое законодательство по-прежнему оставляет большой простор действий для местных налоговых органов и значительное количество открытых вопросов, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений.

Финансовая отчетность российских обществ Компании для целей налогового учета является неконсолидированной. Таким образом, каждое российское юридическое лицо платит российские налоги отдельно, и не может использовать убыток других обществ, для снижения налогового бремени.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Компании, либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Компании не подлежит лицензированию в рамках действующего законодательства о лицензировании. Вместе с тем, сама Компания осуществляет один вид деятельности на основании ли-

цензии, и некоторые общества Компании также имеют лицензии. Введение новых требований лицензирования тех видов деятельности Компании, для которых на настоящий момент не требуется лицензия, а также ужесточение требований, предъявляемых к получению и продлению имеющихся у Компании лицензий, могут негативно повлиять на операционную деятельность Компании и ее дочерних обществ. Сложности получения и продления всех необходимых лицензий и разрешений могут повлечь увеличение сроков реализации проектов, вплоть до невозможности их завершения, и привести к увеличению расходов Компании и ее дочерних обществ и возникновению убытков.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Компании:

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Компании, которые могут негативно сказаться на результатах ее деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов: Компания не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенно образом негативно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Компании. Однако изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителя, защиты имущественных прав, налогообложения и по другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Компании, может негативно сказаться на результатах ее деятельности, в случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Риски, связанные с природоохранным законодательством:

Требования природоохранного законодательства Российской Федерации могут налагать на Компанию различные дополнительные обязательства, в частности, по

проведению очистительных мероприятий на загрязненных участках, компенсации за изъятие сельскохозяйственных земель и компенсационного озеленения территорий. Выполнение данных экологических обязательств может существенно отразиться на результатах операционной деятельности, особенно, если издержки на выполнение природоохранного законодательства были недооценены.

Кроме того, Компании в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов. Принятие неблагоприятных для Компании решений по подобным вопросам может иметь существенное отрицательное воздействие на операционные результаты деятельности. Подобного рода судебные разбирательства могут потребовать от Компании существенных денежных и временных затрат. Компания подвержена также следующим дополнительным видам правовых рисков: Некоторые сделки с участием дочерних обществ Компании могут быть признаны сделками с заинтересованными лицами. Подобного рода сделки могут, в частности, включать договоры купли-продажи готовой продукции, приобретения акций, оказания услуг. Если подобные сделки или существующие одобрения по ним будут успешно оспорены, либо в будущем будет предотвращено получение одобрений на сделки обществ Компании, требующие особого одобрения в соответствии с законодательством Российской Федерации, это может ограничить гибкость обществ Компании в операционных вопросах и оказать неблагоприятное воздействие на результаты ее операционной деятельности.

На практике стандарты корпоративного управления во многих российских обществах остаются на невысоком уровне, миноритарные акционеры этих обществ могут испытывать затруднения с реализацией своих законных прав и нести убытки. Хотя Федеральный закон «Об акционерных

обществах» дает акционеру, владеющему не менее чем 1% размещенных акций общества, право подать иск против руководителей, причинивших ущерб обществу, российские суды не имеют достаточного опыта работы с исками такого рода. Соответственно, практические возможности инвестора получить от Компании компенсацию могут быть ограничены, и в результате защита интересов миноритарных акционеров является ограниченной.

Гражданский кодекс и Федеральный закон «Об акционерных обществах» предусматривают, что акционеры акционерного общества не несут ответственности по его обязательствам и несут только риск потери сделанных инвестиций. Однако в случае, если банкротство юридического лица вызвано учредителями (участниками), собственником имущества юридического лица или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для этого юридического лица указания, либо иным образом имеют возможность определять его действия, на таких лиц в случае недостаточности имущества юридического лица может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам. Соответственно, являясь материнской компанией по отношению к дочерним обществам, в которых Компания владеет прямо или косвенно более 50% уставного капитала, Компания может нести ответственность по их обязательствам в случаях, описанных выше. Ответственность по обязательствам дочерних обществ может оказать существенное негативное влияние на Компанию.

Обеспечение прав акционеров в соответствии с российским законодательством может привести к дополнительным расходам, что может привести к ухудшению финансовых показателей Компании. Согласно российскому законодательству, акционеры, проголосовавшие против, или не принявшие участия в голосовании по неко-

торым вопросам, имеют право требовать у Компании выкупа своих акций по рыночной стоимости в соответствии с российским законодательством. Вопросы, при голосовании по которым возникает такое право у акционеров, которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании, включают:

- реорганизацию;
- совершение крупной сделки, решение об одобрении которой принимается Общим собранием акционеров; и
- внесение изменений и дополнений в устав Компании или утверждение устава Компании в новой редакции, ограничивающей права акционеров.

Обязательства Компании по выкупу акций могут оказать существенное негативное влияние на потоки денежных средств Компании и ее способность обслуживать задолженность Компании.

По решению российского суда российское юридическое лицо может быть принудительно ликвидировано.

Законодательством Российской Федерации предусмотрен ряд требований, выполнение которых обязательно при создании и реорганизации российских хозяйственных обществ, а также при осуществлении ими хозяйственной деятельности. Определенные положения российского законодательства позволяют суду принимать решения о ликвидации российского юридического лица, в частности, в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустраняемый характер, либо осуществления деятельности с неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов. В отдельных случаях российское юридическое лицо может быть признано фактически прекратившим свою деятельность и исключено из единого государственного реестра юридических лиц даже без соответствующего решения суда.

Несмотря на то, что некоторые решения российских судов, в том числе Конституционного суда Российской Федерации, свидетельствуют о том, что в настоящее время в судебной практике преобладает разумный подход к решению споров о принудительной ликвидации юридических лиц, существует риск того, что даже незначительные формальные недостатки и процедурные нарушения, которые имеются у многих российских хозяйственных обществ, могут быть использованы заинтересованными лицами с тем, чтобы создать угрозу ликвидации или добиться ликвидации российского юридического лица.

Решение российского суда или иного государственного органа о принудительной ликвидации или прекращении деятельности какого-либо дочернего юридического лица Компании, или о ликвидации или прекращении деятельности какого-либо контрагента Компании может негативно отразиться на деятельности Компании и привести к дополнительным финансовым затратам, что может негативно отразиться на финансовом положении, и операционных результатах Компании.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

Компания подвержена влиянию следующих основных рисков, связанных с ее деятельностью:

Риски, связанные с текущими судебными процессами:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Компания, отсутствуют, поскольку в течение времени, предшествующего дате подписания настоящего Годового отчета, Компания не участвовал в судебных процессах, участие в которых может существенно негативным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Компании.

Риски, связанные с лицензированием основной деятельности Компании:

Основная деятельность Компании не подлежит лицензированию. Вместе с тем, поскольку Компания осуществляет один вид деятельности на основании лицензии, существует риск, что такая лицензия не будет продлена или переоформлена. Регулирующие органы серьезно относятся к выдаче и продлению лицензий и разрешений, контролю за соблюдением получателями лицензий содержащихся в них условий, интерпретации и исполнению применимых законов и нормативных актов. Если регулирующие органы выявят нарушения условий лицензий, допущенные Компанией или ее дочерними обществами, то это может привести к приостановке, изменению, аннулированию или отказу в продлении лицензий и разрешений, выданных Компанией или ее дочерним обществам, или к требованию отказаться от осуществления отдельных видов деятельности, причем каждый из указанных факторов может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Компании.

Риски, связанные с возможной ответственностью Компании по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Компании:

В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Законом «Об акционерных обществах» основное общество, которое имеет право давать дочернему обществу, в том числе по договору с ним, обязательные для него указания, отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным последним во исполнение таких указаний.

В случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине основного общества, последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам.

При этом, основное общество считается имеющим право давать дочернему обществу обязательные для последнего указания только в случаях, предусмотренных законодательством. Вероятность наступления рисков, связанных с возможностью ответственности Компании по долгам своих дочерних обществ, представляется низкой, поскольку в уставах Компании и дочерних обществ вышеуказанное право не предусмотрено, договоров между Компанией и дочерними обществами с соответствующими условиями нет.

Однако, в настоящее время у Компании существует риск ответственности по долгам дочернего общества – ОАО «Гостиница «Новослободская»: принадлежащие Компании акции ОАО «Гостиница «Новослободская» в количестве 743 166 штук (общая номинальная стоимость – 743 166 000 рублей) переданы в залог в качестве обеспечения надлежащего выполнения обязательств ОАО «Гостиница «Новослободская» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1336 от «14» декабря 2004 г., кроме того, указанные обязательства ОАО «Гостиница «Новослободская» обеспечиваются поручительством Компании на сумму 25 000 000 долларов США плюс сумма процентов не более 14,95% годовых. Вероятность наступления данного риска на настоящий момент представляется низкой, так как ОАО «Гостиница «Новослободская» обладает хорошим финансовым состоянием и достаточным размером собственных средств.

Риски, связанные с наличием незаменимых работников:

Успех деятельности Компании во многом зависит от ключевых сотрудников (топ-менеджмент Компании). Уход данных сотрудников может оказать существенное материальное воздействие на Компанию. В соответствии с трудовыми договорами, заключенными между обществами Компании

и вышеназванными лицами, они могут отказаться от своих должностей путем подачи уведомления за один месяц, а в некоторых случаях за две недели до увольнения.

Компания не застрахована от ущерба, который может быть причинен Компании в частности в случае утраты (увольнения) ее ведущих специалистов и руководителей. Компания стремится привлекать наиболее квалифицированных и опытных сотрудников, и структурирует свои компенсационные пакеты в соответствии с изменяющимися стандартами российского рынка труда.

Потеря одного или нескольких руководящих сотрудников либо неспособность привлечь и мотивировать дополнительных высококвалифицированных сотрудников, необходимых для эффективного управления более масштабным бизнесом, может оказать существенное неблагоприятное воздействие на бизнес, результаты операционной деятельности и финансовое положение Компании.

Риски, связанные с потерей существенных потребителей:

У Компании на настоящий момент отсутствуют потребители, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Компании.

Риски, связанные с реализацией долгосрочной стратегии Компании:

Успех реализации стратегии Компании будет зависеть от различных факторов, находящихся как в сфере контроля Компании, так и вне ее. К таким факторам относятся:

- возможность привлечения достаточных средств для осуществления капитальных вложений. В случае если Компании не удастся привлечь достаточно средств для расширения строительства в планируемых

масштабах, то ей, возможно, придется значительно ограничить масштабы экспансии, и она может оказаться в проигрышном положении по сравнению с конкурентами, которые будут развивать свой бизнес более высокими темпами, что может привести к потере доли на рынке и ухудшению результатов деятельности;

- возможности существующей команды специалистов реализовать проекты по расширению бизнеса и впоследствии, управлять ими. Возможности существующей команды менеджеров по управлению бизнесом могут оказаться недостаточными для поддержания эффективности деятельности при динамичном расширении ее масштабов. В результате расширения бизнеса возрастает сложность управления Компанией в операционном плане, а также повышается нагрузка на персонал. Поэтому потребуются усовершенствование операционных и финансовых систем, а также мер контроля и процедур управления. Если Компания будет не в состоянии своевременно совершенствовать управленческую систему, это может оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, результаты операционной деятельности и финансовое положение;

- успех региональной экспансии Компании будет во многом зависеть от ее способности выявлять привлекательные возможности на рынках ожидаемого роста, а также от способности управлять операционной деятельностью на новых локальных рынках. Таким образом, Компания может не получить ожидаемых выгод и/или потерять часть средств, инвестированных в новые проекты;

- реализация эффективной маркетинговой стратегии, которая позволит обеспечить не меньшую или не намного меньшую эффективность продаж, чем Компания реализовывала в прошлом;

- наличие необходимых площадей и земельных участков для строительства новых зданий. На рынке может не оказаться достаточного количества площадей, при-

годных для строительства новых зданий Компании, что может привести к замедлению темпов экспансии по сравнению с запланированными и потере доли рынка Компании; и

- при замедлении экономического роста на региональных рынках, стратегия географической экспансии может оказаться не такой успешной, как запланировано Компанией, что может негативно отразиться на росте бизнеса и рентабельности Компании.

Риски, связанные с защитой интеллектуальной собственности:

Если Компания не сможет защитить свои права на интеллектуальную собственность или противостоять требованиям третьих лиц на интеллектуальную собственность, связанным с нарушением их прав, то Компания может лишиться своих прав или понести серьезную ответственность за причинение ущерба.

При осуществлении и защите своих прав на интеллектуальную собственность Компания полагается, прежде всего, на авторские права, права на товарные знаки, законодательство об охране коммерческой тайны, на свою политику в отношении пользователей, на лицензионные договоры и на ограничения по раскрытию информации. Несмотря на указанные меры предосторожности, третьи лица могут иметь возможность несанкционированно копировать или иным образом получать и использовать интеллектуальную собственность Компании. Российская Федерация, в целом, предлагает меньшую защиту прав на интеллектуальную собственность, чем многие другие государства с развитой рыночной экономикой. Неспособность Компании защитить принадлежащие ей права на интеллектуальную собственность от нарушения или незаконного присвоения может негативно отразиться на её финансовом положении и способности Компании развивать коммерческую деятель-

ность. Кроме того, Компания может быть вовлечена в судебные процессы по защите принадлежащих ей прав на интеллектуальную собственность или для установления действительности и объема прав других лиц. Любое судебное разбирательство может привести к значительным расходам, к отвлечению руководства и к отвлечению ресурсов Компании, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении Компании.

Риски, связанные с недостаточностью страхового покрытия для компенсации убытков, возникающих в связи с приостановлением деятельности, причинением ущерба имуществу Компании, или ответственностью перед третьими лицами:

Для покрытия своих рисков Компания использует, в частности, следующие виды страхования имущества и гражданской ответственности: уничтожение, повреждение или утрата недвижимого имущества вследствие взрыва, падения пилотируемых летательных аппаратов, пожара, залива, стихийных бедствий и противоправных действий третьих лиц; страхование транспортных средств (АвтоКАСКО и ОСАГО); страхование строительно-монтажных работ; страхование гражданской ответственности перед третьими лицами при проведении строительно-монтажных работ. На настоящий момент не существует уверенности в том, что покрытия, предоставляемого имеющимися у Компании полисами, будет достаточно для покрытия всех возможных существенных убытков, в частности, убытков, вызванных приостановлением деятельности Компании или причинением ущерба имуществу Компании в результате иных обстоятельств. Также не существует уверенности в том, что такого покрытия будет достаточно для покрытия убытков в случаях возникновения существенной гражданско-правовой ответственности Компании перед третьими лицами. Отсутствие страхования или недостаточность страховых выплат для

покрытия таких убытков или ответственности может существенным образом негативно повлиять на деятельность Компании, её финансовое состояние и результаты деятельности.

Риски, связанные с регулированием импорта и тарифов:

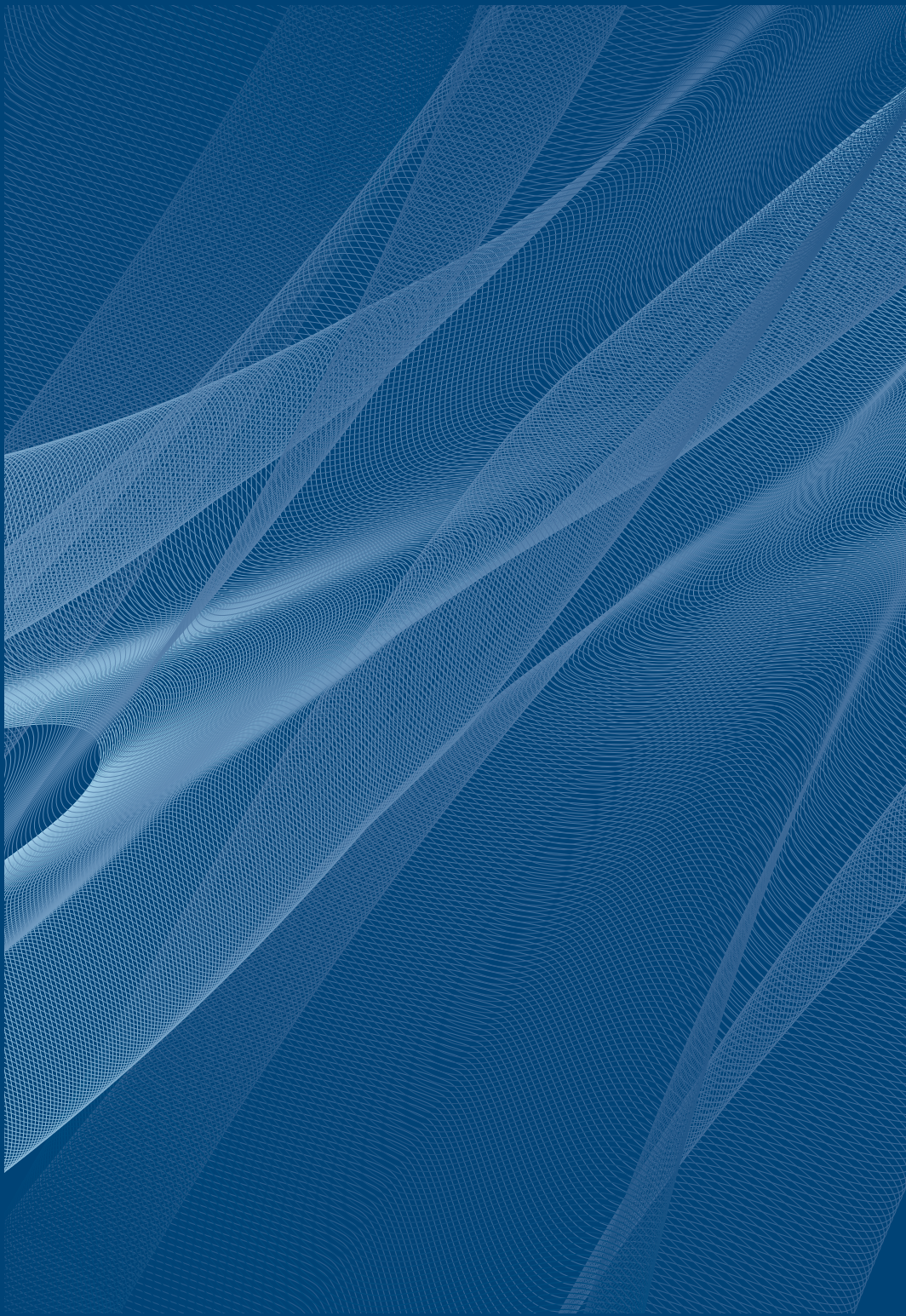
Способность Компании развивать свои проекты, зависит не только от собственной деятельности и деятельности подрядчиков, но и регулирования импорта некоторых строительных материалов.

В дополнение к многочисленным строительным материалам и техническим системам, необходимым для строительства офисов и жилья Класса А, при строительстве поселка «Мартемьяново» и реализации будущих проектов, ориентированных на потребителей из среднего и массового среднего класса, необходимо использование высококачественных современных сборных деревянных панелей, которые в настоящее время не производятся в России. Компания заказывает такие панели у канадской компании Viceroy Homes Limited и импортирует их в Россию.

Однако, российские государственные органы осуществляют строгий контроль за ввозом иностранных товаров, и процесс импорта товаров в Россию является длительным и сложным, в том числе выполнение требований российского таможенного законодательства, расчеты тарифов и соблюдение соответствующих нормативных требований, таких, как получение сертификатов соответствия на строительные материалы.

Задержки или непредвиденные расходы, связанные с импортом товаров в Россию, понесенные Компанией или ее подрядчиками, в том числе по причине ограниченного количества подходящих морских портов в России, и их низкой эффективности по

переработке грузов, могут повлиять на длительность реализации проектов Компании и на бюджет, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Компании, результаты ее деятельности, финансовое состояние и перспективы.



ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И КОРПОРАТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗА 2008 г.

ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ КЛАССА А

Бизнес-центр класса А «Мейерхольд»

Бизнес-центр «Мейерхольд» – успешно работающий актив. Центр представляет собой 8-этажное офисное здание класса А, являющееся частью комплекса смешанного назначения, который включает офисные помещения, гостиницу Novotel Moscow

Centre и театральный центр им. Вс. Мейерхольда и двухуровневый подземный паркинг на 85 машиномест. Небольшую часть помещений занимают торговые площади. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости к центру Москвы на Новослободской улице.

Строительство офисного центра было начато в 1997 году, а в декабре 2000 года центр

Характеристики площадей (кв. м)

Офисные помещения	5239
Общественные зоны (включаются в арендуемые площади)	1731
Торговые помещения	406
Паркинг	498
Помещения, сдаваемые в аренду, всего	7874
Технические помещения (не сдаваемые в аренду)	3376
Общая площадь здания около	11250

введен в эксплуатацию. Общая площадь здания составляет более 11 тысяч кв. м.

Основные характеристики объекта:

- удобное местоположение – бизнес-центр «Мейерхольд» расположен между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом, недалеко от улицы Тверская;
- транспортная доступность – хорошая доступность личным и общественным автотранспортом, метро (выход из станции «Менделеевская» находится непосредственно перед бизнес-центром);
- средняя заполняемость в период с 2004 года по 2008 год включительно составила более 96% с учетом помещений, используемых собственником, в 2008 году средняя заполняемость - около 97%.

Бизнес-центр класса А «Домников»

В Центре Москвы в непосредственной близости от Садового кольца Группа возводит многофункциональный бизнес-центр, полностью соответствующий всем требованиям к офисным зданиям класса А инвестиционного качества.

Бизнес-центр общей площадью 132 000 кв. м состоит из трех зданий, расположенных на едином стилобате. Общая площадь 27-этажного здания (Блок 1) – около 23 тысяч кв. м, общая площадь 8-ми и 11-этажного зданий, выходящих на проспект Академика Сахарова (Блок 2) и Орликов переулок (Блок 3) – около 45 тысяч кв. м. Подземная парковка комплекса рассчитана на 1090 машиномест.

Основные характеристики проекта:

- удачное местоположение, легкая транспортная доступность;
- уникальный дизайн, отличная видимость и узнаваемость здания;
- современные инженерные и технические системы;

- функциональная и гибкая планировка этажей;
- развитая инфраструктура (магазины, ресторан, фитнес-центр, универсальные конференц-залы);
- оптимальное соотношение парковочных мест и полезной площади.

Участники проекта:

Автор проекта: «Бюро АВ» под руководством Воронцова А.Р.;
 Архитектурный консультант: MMA + Fitzroy Robinson International (Великобритания);
 Рабочее проектирование – Waterman International (Великобритания), Центропроект АИК (Сербия), Jedinstvo (Сербия);
 Генеральный подрядчик – Southbrook;
 Консультант по строительству – Savant International (Великобритания);
 Субконтрактор по возведению подземной части – Soletanche Bachy (Франция)

Бизнес-центр класса А «ОПИН Плаза»

Группа в 2006 году приобрела право долгосрочной аренды земельного участка 1,12 га для реализации проекта строительства многофункционального административно-делового комплекса класса А в Северо-Западном административном округе Москвы по адресу 2-й Силикатный проезд, 34. Участок для строительства комплекса расположен на пересечении нового Краснопресненского проспекта и 2-го Силикатного проезда, в районе «Москва-Сити». Комплекс расположен близко к Третьему транспортному кольцу, Кутузовскому проспекту, Ленинградскому шоссе, «Москва-Сити». В непосредственной близости от комплекса в соответствии с планом развития территории будет построена станция метрополитена.

Многофункциональный офисный комплекс общей площадью 87,8 тысяч кв. м с пятиуровневой подземной парковкой на 1122 машиноместа, этажностью в 24 эта-

жа разрабатывается в соответствии с требованиями, предъявляемыми к офисным зданиям класса А. Комплекс проектируется с оптимальным количеством объектов инфраструктуры, богатым внутренним озеленением, атриумом, эффективными и удобными планировочными решениями.

Участники проекта:

Архитектор проекта – компания MMA + Fitzroy Robinson International (Великобритания) при участии Waterman International (Великобритания).

ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Поселок «Павлово»

Поселок объединяет в единую агломерацию существующий элитный коттеджный поселок «Павлово-1», строящийся поселок «Павлово-2», многофункциональный общественный комплекс «Павлово Подворье» и Павловскую гимназию.

Поселок «Павлово-1»

Поселок класса De Luxe с развитой инженерной и социальной инфраструктурой для проживания в односемейных жилых домах расположен в Истринском районе Московской области, в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе в районе д. Веледниково, в 4 км от магистрали, на земельном участке общей площадью 69 га.

Основные характеристики проекта:

- закрытая охраняемая территория;
- отличная транспортная доступность;
- около 200 односемейных жилых домов площадью 400–700 кв. м;
- классический архитектурный стиль, в отделке фасадов домов используется искусственный камень и технология «мокрой штукатурки», покрытие кровли – мягкая

черепица;

- площадь индивидуальных земельных участков – от 20 до 70 соток;
- все инженерные коммуникации поселка – центральные;
- уникальная социальная инфраструктура, создаваемая в рамках проекта «Павлово-Подворье».

Начало реализации проекта – III квартал 2003 года.

Начало продаж – 2003 год.

Строительство поселка завершено.

В настоящее время предлагаются к продаже готовые дома в состоянии «под финишную отделку».

Поселок «Павлово-2»

Проект «Павлово-2» является второй очередью поселка «Павлово». Он позиционируется как элитный поселок смешанной застройки. Предлагаемые для реализации проекта земельные участки расположены на расстоянии 14 км от МКАД в Истринском районе Московской области по Новорижскому шоссе, вблизи д. Новинки в 4 км от магистрали, вблизи поселка «Павлово-1». Общая площадь земельных участков под строительство новой очереди поселка составляет около 80 га.

Основные характеристики проекта:

- современный поселок смешанной застройки на охраняемой территории, включающий в себя три типа застройки;
- коттеджная застройка на 146 домов площадью от 300 кв. м до 800 кв. м на участках от 20 до 77 соток;
- 71 блокированный жилой дом (таунхаусы) на 290 квартир площадью от 150 кв. м до 250 кв. м;
- 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир площадью от 40 кв. м до 105 кв. м;
- предлагается значительное количество

стандартных проектов домов, а также возможно строительство по индивидуальным проектам в соответствии с единым архитектурным стилем;

- классический архитектурный стиль; в отделке фасадов используется искусственный камень и технология «мокрой штукатурки», покрытие кровли – мягкая черепица;
- центральные инженерные коммуникации.

Начало реализации проекта – IV квартал 2006 года.

Начало продаж квартир в блокированных и малоэтажных домах – 2007 год.

В настоящее время ведутся строительные работы 95 коттеджей, всех корпусов многоквартирных домов и всех блокированных жилых домов (таунхаусов).

Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье»

Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» создает развитую торгово-развлекательную инфраструктуру в районе поселков «Павлово-1» и «Павлово-2». Один из крупнейших в Подмосковье многофункциональный комплекс площадью более 40 тысяч кв. м расположится на участке общей площадью около 17 га в Истринском районе Московской области, в 14 км от МКАД, в 4 км от Новорижского шоссе вблизи поселков «Павлово-1» и «Павлово-2». Здесь же будет располагаться «Павловская школа» - гимназия, которая создается в целях развития социальной инфраструктуры в поселках «Павлово-1» и «Павлово-2» и ориентирована на детей, проживающих в этих поселках, а также близлежащих поселках Новорижского и Рублевского шоссе и в Москве. Гимназия призвана обеспечить высокий уровень образования, во многом превосходящий лучшие зарубежные аналоги и соответствующий российскому государственному

образовательному стандарту.

Комплекс школы занимает территорию около 40 тысяч кв. м и включает в себя дошкольное отделение для детей от 3-х до 5-ти лет, а также 11-летнюю общеобразовательную гимназию. На территории гимназии будет располагаться крытый спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном и открытый стадион.

Поселок «Пестово»

Поселок класса «Премиум» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в Мытищинском районе Московской области. Поселок расположен на живописном берегу Пестовского водохранилища, на участке площадью около 129 га. На территории поселка находится большой массив леса площадью около 50 га.

Поселок по составу и качеству инфраструктуры уникален: наличие собственной бухты и причала для яхт, около 2,5 км укрепленной береговой линии, прогулочные набережные с пляжем, система внутренних прудов и озер. Большая площадь отведена под общественные территории, в том числе экопарк. Поблизости находятся элитный гольф-клуб, горнолыжные курорты и Ломоносовская частная школа.

Основные характеристики проекта:

- около 400 индивидуальных жилых домов;
- площадь порядка 90% домов – от 350 до 500 кв. м, площадь порядка 10% домов – более 500 кв. м;
- современная актуальная архитектура, лаконичность форм, большие площади остеклений, в отделке применяются преимущественно натуральные материалы;
- площадь порядка 90% земельных участков – от 20 до 25 соток, порядка 10% земельных участков – более 25 соток;

- на выбор покупателям представлены стандартные проекты домов, а также проекты в средиземноморском стиле («южный квартал»);
- в инфраструктуру «Пестово» входят: административные здания, магазины, яхт-клуб, фитнес-центр, спортивная площадка, два ресторана.

Начало реализации проекта – II квартал 2005 года.

Начало продаж – IV квартал 2005 года.

Поселок «Мартемьяново»

Компании принадлежат высоколиквидные земельные участки, основная часть которых находится в категории ИЖС, в Наро-Фоминском районе Московской области на расстоянии 27 км от МКАД по Киевскому шоссе, вблизи д. Мартемьяново. Киевское направление характеризуется хорошей транспортной доступностью, как на личном, так и на общественном транспорте. Общая площадь участков как для целей строительства поселков и их инфраструктуры, так и для увеличения земельного банка, составляет около 229 га.

Общее описание проекта:

- концепция проекта предполагает строительство современных поселков бизнес-класса и для среднего класса;
- в настоящее время осуществляется продажа 153 земельных участков без подряда площадью 0,2-0,5 га. Все участки имеют доступ к инженерной и коммунальной инфраструктуре;
- в строительстве поселка бизнес-класса в настоящий момент применяются современные каркасно-панельные технологии деревянного домостроения. Группа приобретает дома у Viceroy Homes Limited (www.viceroy.com), канадского производителем каркасно-панельных домов;

Начало реализации проекта – II квартал 2005 года.

Начало продаж земельных участков без подряда – I квартал 2007 года. По состоянию на 31 декабря 2008 года контракты заключены на около 65% от общего числа земельных участков, включая выставленные на продажу «прилесные участки» (44 участка).

Проект комплексного развития территории «Большое Завидово»

В январе 2007 года Компания приобрела около 1 300 га земель в Тверской области для реализации проекта комплексного развития территории «Завидово».

Сегодня ведутся работы по генеральному планированию поселения и по подготовке проектной документации.

Гостинично-рекреационный комплекс повышенной комфортности в Сочи

Проект предполагает строительство гостинично-рекреационного комплекса, состоящего из нескольких высотных зданий, с обширной инфраструктурой, летними кафе на берегу Черного моря и пляжной полосой протяженностью около 150 метров. Земельный участок расположен по адресу: г. Сочи, ул. Орджоникидзе, 11.

В настоящее время ведутся проектные работы.

УПРАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИМИ ПРОЕКТАМИ И КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ

Горнолыжный курорт «Роза Хутор»

ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС» передало функции управляющей компании по развитию и последующей эксплуатации горнолыжного курорта «Роза Хутор» Группе «ОПИН». Данный проект предполагает

создание уникального круглогодичного спортивно-туристического комплекса, построенного на уровне современных мировых стандартов, сочетающего возможности горнолыжного спорта и приморского отдыха. Развитие курорта предполагает также создание обширной инфраструктуры для отдыха, в том числе строительство гостинично-рекреационных комплексов различных ценовых категорий. В настоящее время Группа выступает в роли управляющей компании, осуществляющей полный операционный контроль на комиссионной основе. Условиями договора предусмотрены вознаграждения «ОПИН» за управление проектом и по результатам деятельности. В будущем Группа не исключает возможности соинвестирования отдельных объектов гостинично-рекреационной инфраструктуры курорта.

Уникальный горнолыжный комплекс привлечет туристов из различных регионов России и из-за рубежа. Планируется, что на первом этапе строительства курорт сможет принимать до 5 тысяч лыжников в день и до 10 тысяч лыжников по достижении второй фазы развития курорта с возможным увеличением этого числа в будущем. Проект предполагает строительство 18 подъемников, около 80 км трасс. Уникальное сочетание зимних и летних видов спорта и досуга превратит комплекс в круглогодичный курорт.

ГЛК «Роза Хутор» - один из центральных объектов Олимпиады 2014 года. В рамках проекта будут построены 43 га спортивных трасс, соответствующих требованиям Международной федерации лыжного спорта (FIS), расположенных на высотах от 940 м до 2000 м., с единой зоной финиша. Уникальные особенности ландшафта делают возможным строительство трасс для проведения всех видов соревнований, внесенных FIS в список Олимпийских игр: скоростной спуск, супергигант, слалом-гигант,

слалом, комбинация. В начале сентября Международным Олимпийским Комитетом (МОК) было принято окончательное решение по размещению фристайл-трассы и горной Олимпийской деревни на территории горнолыжного курорта «Роза Хутор». Теперь горнолыжный курорт «Роза Хутор» примет все соревнования по горным лыжам, сноуборду и фристайлу (20 комплектов медалей). Новое расположение объектов очень компактное, это создаст наиболее комфортные условия как для жизни и участия в соревнованиях для спортсменов, так и для зрителей.

Горнолыжный курорт спроектирован и строится в соответствии со всеми нормами российского экологического законодательства и международных экологических стандартов. Обустройство трасс осуществляется в соответствии с существующим рельефом местности, что подразумевает минимальное изменение естественного ландшафта. Предусматривается применение современных, экологически адаптированных технологий (бесшумное оборудование, противооползневые, противозероэрозийные, противолавинные системы, высокотехнологичные очистные установки и пр.).

ДРУГИЕ ПРОЕКТЫ

Гостиница Novotel Moscow Centre

Гостиница Novotel Moscow Centre – отель категории «3 звезды плюс». Управляется группой ACCOR под торговой маркой «Novotel». Отель располагается по адресу: Москва, ул. Новослободская, 23, Центральный административный округ (ЦАО). Гостиница открыта в сентябре 2002 года. Сравнимые гостиницы по стандартам качества обслуживания: Katerina, Renaissance, Sheraton Palace, Radisson и Marriott Tverskaya, Холидей Инн Лесная, Суцеская, Сокольники, Courtyard Marriott.

Гостиница на 255 номеров является частью комплекса смешанного назначения, который включает в себя собственно отель, бизнес-центр «Мейерхольд», театр им. Вс. Мейерхольда и двухуровневый подземный паркинг на 85 машиномест.

Центр культуры, искусства и досуга им. А.И. Райкина

Строительство Центра ведется в Северо-Восточном административном округе на пересечении улицы Шереметьевская и 2-ая улица Марьиной рощи со 2-м и 3-м проездами Марьиной рощи по адресу: ул. Шереметьевская, владение 8, Северо-Восточный административный округ (СВАО).

Непосредственно рядом с Центром идет строительство станции метро «Марьиная Роща». Партнером в этом проекте выступает НО «Фонд поддержки и развития культуры им. А.И. Райкина».

Основные характеристики проекта:

- общая площадь комплекса – около 75 тысяч кв. м.;
- коммерческая часть комплекса площадью около 65 тысяч кв.м будет включать торговые галереи, рестораны, фудкорт, офисные помещения, супермаркет одной из ведущих торговых сетей и двухуровневый подземный паркинг вместимостью около 700 машиномест;
- театральная часть, которая займет около 10 тысяч кв. м, включает: открытый театр, театральную школу-студию и театральную гостиницу, 1500 кв.м в надземной части корпуса «А» и 25 машиномест в подземном паркинге.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В рамках реализации стратегии Группа «ОПИН» продолжает реализовывать про-

грамму формирования земельного банка, приобретая ряд крупных земельных участков, а так же земельных участков средних размеров с привлекательным месторасположением. При выборе особое внимание уделялось транспортной доступности участков, а также их экологическим и рекреационным характеристикам.

В долгосрочной перспективе «ОПИН» может использовать имеющийся земельный банк для жилищного и офисного строительства, а также для комплексного развития территорий.

Земельные участки на различных направлениях от Москвы

В рамках создания «земельного банка» Компания приобрела земельные участки в Московской и Тверской областях на расстоянии около 200 км от МКАД, приобретено 137 га земель вблизи деревни «Тимонино» и 70 га вблизи поселка «Мартемьяново» по Киевскому направлению.

Компания рассматривает возможность поэтапного комплексного развития данных территорий, включая строительство крупномасштабных проектов коттеджных комплексов с развитой общественной инфраструктурой. Формирование земельного банка планируется завершить до конца 2010 года.

VICEROY HOMES

В 2007 г. Компания начала собственный проект развития деревянного домостроения. Его целью является создание востребованного и высококачественного продукта, адаптированного к российскому рынку и позволяющего значительно сократить себестоимость и сроки строительства по сравнению с традиционными технологиями.

В качестве меры, позволяющей в сжатые сроки использовать проверенные време-

нем импортные технологии, «ОПИН» приобрел канадскую компанию Viceroy Homes Ltd, мирового лидера в производстве домов по деревянно-каркасной технологии. Следующим шагом стало создание дочерней компании – «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн» («ВХД»), ставшей эксклюзивным дистрибьютором продукции компании Viceroy Homes Ltd на рынках России и стран СНГ.

В 2008 году «ВХД» начал создавать региональную сеть дилеров, занимающихся продажами и строительством домов Viceroy. Эта сеть создается для того, чтобы дать возможность клиентам в любом городе России построить дом, произведенный и построенный с неукоснительным соблюдением канадской деревянно-каркасной технологии, обладающий безупречным качеством и новаторской архитектурой – дом Viceroy. На начало 2009 года было подписано 10 дилерских соглашений с компаниями из крупнейших городов России и стран СНГ – от Санкт-Петербурга и Москвы до Екатеринбурга, Уфы, Минска и Киева. Тогда же началась кампания активного продвижения марки Viceroy на российский рынок – принято участие в более чем десяти выставках, выпущены каталоги проектов на русском языке, созданы другие рекламные материалы.

За 2008 год для внутренних проектов «Мартемьяново», «Коприно» и внешних проектов было поставлено в общей сложности более 100 домов Viceroy.

Справка о канадской Viceroy Homes:

Viceroy Homes была основана в 1955 г. и за время своего существования поставила более 60 000 домов своим клиентам более чем в 40 странах мира. На заводах Viceroy Homes с общим объемом производства до 2000 домов в год - один в Порт Хоупе, провинция Онтарио в восточной части страны и другой в Ванкувере, Британская Колум-

бия на западном побережье - занято более 400 человек. В июне 2002 г. Viceroy получил сертификацию на соответствие международному стандарту менеджмента качества ISO 9001 : 2000 и ежегодно подтверждает его требования.

Дома Viceroy Homes производятся из канадской хвойной древесины на высокотехнологичном оборудовании. В настоящее время они поставляются в Россию из Канады в виде полностью готовых к монтажу домокомплектов, которые собираются под финишную отделку за 2-4 недели (в зависимости от площади дома).



КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ

Для решения стратегических задач и успешного развития Группа уделяет особое внимание кадровой и социальной политике, осознавая значимость персонала как одного из важнейших своих ресурсов.

Группа использует современные технологии управления персоналом. Кадровая политика направлена на привлечение высококвалифицированных специалистов и подразумевает их поддержку в профессиональном, материальном и социальном плане.

КАДРОВОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

Для ведения кадрового делопроизводства в Компании внедрена современная система учета кадров.

ПОИСК ПЕРСОНАЛА

Для поиска персонала используются все доступные открытые источники.

Компания поддерживает многолетнее успешное сотрудничество с лучшими кадровыми и консалтинговыми агентствами. Прием на работу производится по итогам конкурсного отбора кандидатов. С открытыми вакансиями любой заинтересованный соискатель может познакомиться на сайте Компании.

Корпоративная культура Компании определяет характер основных требований к кандидатам – высокий профессиональный и образовательно-культурный уровень.

Компания также уделяет особое внимание приглашению на работу молодых специалистов с высоким потенциалом – прошедшие отбор получают возможность занять позицию специалиста-стажера с последующим развитием внутри Компании.

АДАПТАЦИЯ

Для новых сотрудников проводятся вводные семинары, содержащие исчерпывающую и разноплановую информацию о Компании.

Перед окончанием испытательного срока работу каждого сотрудника за истекший период оценивает руководитель непосредственного структурного подразделения. Сотрудник получает оценку своей работы и в случае успешного прохождения испытательного срока – план дальнейшего развития в Компании.

Компания считает важным учитывать мнения новых сотрудников о своей деятельности, поэтому среди специалистов, прошедших испытательный срок, проводится анонимный опрос, в котором они могут высказать свои замечания и предложения. Данные этого опроса консолидируются и принимаются к сведению руководством Компании.

КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ПАКЕТ

Компенсационные условия отвечают требованиям рынка и учитывают результаты оценки деятельности каждого специалиста.

Компания регулярно проводит мониторинг обзоров рынка труда, что позволяет ей поддерживать конкурентоспособный уровень заработных плат.

Для сотрудников, трудящихся в определенных направлениях деятельности, разработана бонусная система компенсации.

Кроме гарантий, предоставляемых в соответствии с трудовым законодательством России, Компания предлагает сотрудникам социальный пакет в виде организации медицинского обслуживания в ведущих московских клиниках, питание в офисе, компенсацию за использование личного автомобиля,

оплату мобильного телефона и другие льготы и социальные программы.

В Компании предусмотрена система материальных выплат сотрудникам, оказавшимся в неблагоприятных обстоятельствах.

ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПЕРСОНАЛА

Одним из принципов кадровой политики является ежегодная оценка эффективности деятельности персонала. Для оценки в Компании используется система компетенций.

Целями оценки являются регулирование соответствия профессиональных и личностных качеств сотрудника уровню поставленных перед ним задач; определение возможностей для профессионального развития и дальнейшего карьерного роста внутри Компании; планирование развития и обучения сотрудников (включая специальные образовательные программы, семинары и тренинги).

МОТИВАЦИОННЫЕ ПРОГРАММЫ

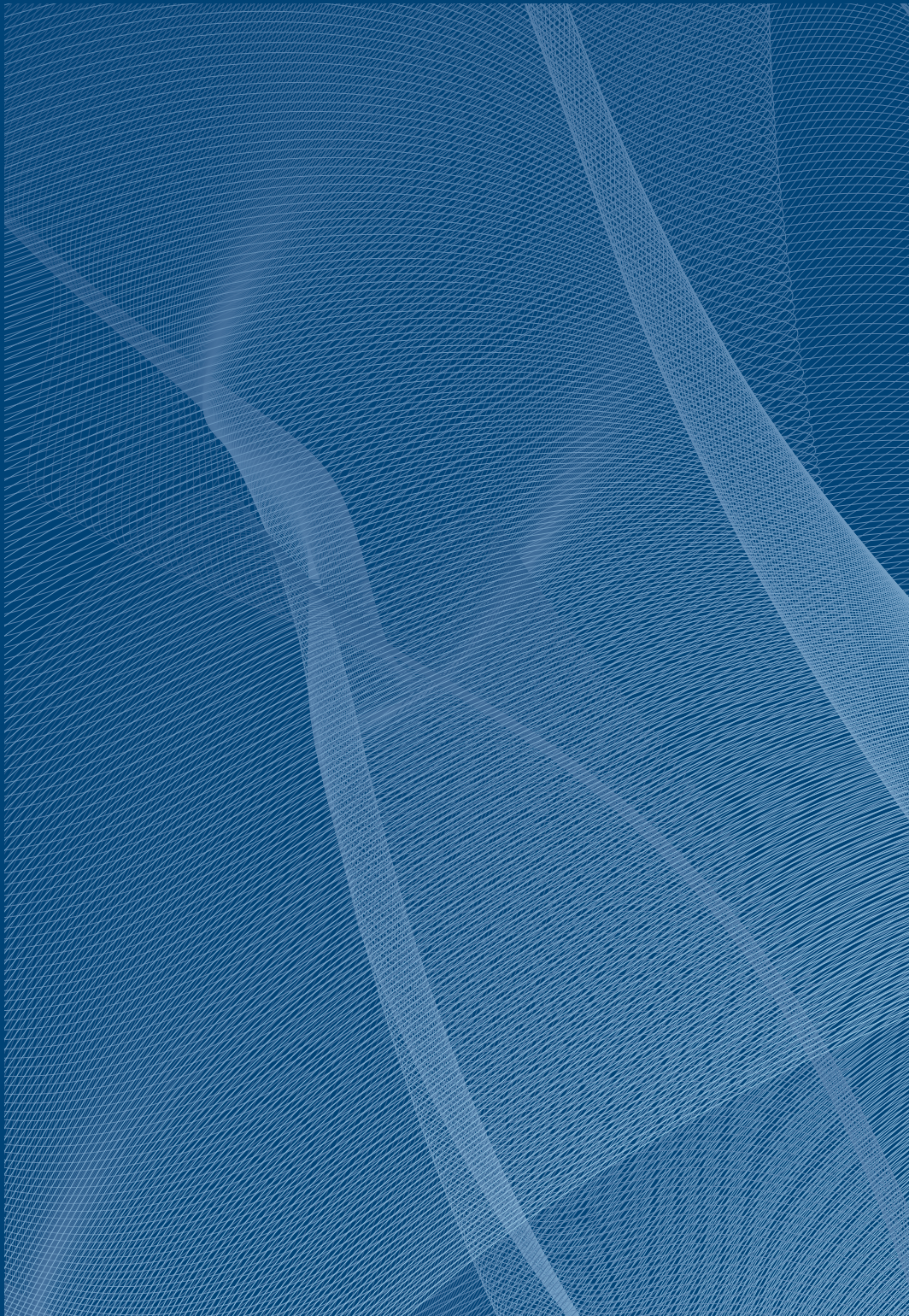
- «Программа быстрого вознаграждения», которая позволяет непосредственному руководителю отметить достижение в работе того или иного сотрудника сразу же по наступлению события. В качестве вознаграждения отличившемуся сотруднику может выступать как денежная премия, так и, например, билеты в театр, приглашение в ресторан и т.п. Специалиста, который номинировался на «Быстрое вознаграждение» наибольшее количество раз в году, ждет еще одна награда – бесплатное путешествие.

- «Программа поддержки материнства и детства», в которую входит медицинское страхование (как будущих мам, так и детей), ощутимая материальная помощь при рождении ребенка и в отпуске по уходу за ним, поддержка в адаптационный период по возвращении на рабочее место.

Для укрепления командного духа и поддержки сплоченной атмосферы в Компании принято проводить неформальные мероприятия.

ЧИСЛЕННОСТЬ СОТРУДНИКОВ В 2008 ГОДУ

Январь	527
Февраль	543
Март	533
Апрель	550
Май	567
Июнь	573
Июль	590
Август	603
Сентябрь	590
Октябрь	557
Ноябрь	460
Декабрь	442



УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И РЫНОК АКЦИЙ КОМПАНИИ

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2008 года составлял 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. За первую половину 2008 года цена акций ОАО «ОПИН» увеличилась приблизительно на 22% и на 30 июня 2008 года составила 379 долларов США. По состоянию на конец первого полугодия 2008 года капитализация Компании достигла 5,8 миллиарда долларов США. Рост капитализации происходил как за счет роста цены акций, так и за счет дополнительной эмиссии, проведенной в июне 2008 года.

К концу 2008 года, в соответствии с общими тенденциями российского рынка, когда индексы РТС и РТС-2 упали на 72,4% и 79,2% соответственно, по сравнению с аналогичными показателями на конец 2007 года, акции Компании торговались на бирже РТС в диапазоне 65 долларов США за акцию. Капитализация Компании за второе полугодие 2008 года снизилась более чем в пять раз по сравнению с первым полуго-

дием, и на 31 декабря 2008 года составила примерно 1 миллиард долларов США. В целом, капитализация Компании за 2008 год снизилась более чем в четыре раза.

В июне 2008 года Компания завершила размещение по открытой подписке дополнительного выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 692 252 штук. Цена размещения акций составляла 289,99 долларов США в рублях по официальному курсу Банка России на дату начала размещения. Объем привлеченных за счет дополнительной эмиссии средств составил около 491 миллиона долларов США. Приблизительно 79% эмиссии было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации их преимущественного права.

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

Годовое собрание

Общее годовое собрание акционеров ОАО «ОПИН» назначается Советом директоров Компании и планируется к проведению в конце июня 2009 года.

Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Национальная регистрационная Компания» (ЗАО «НРК»).

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора:

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

Место нахождения регистратора:

121357, Москва, ул. Вересаева, 6
тел.: (495) 440-63-45
факс: (495) 440-63-55
электронная почта: info@nrcreg.ru

Номер, дата выдачи, срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию:

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года.
Номер: 10-000-1-00252
Бланк: серия 03-000397
Срок действия: бессрочно
Выдана: ФКЦБ России

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

Ответственность ЗАО «НРК» застрахована на сумму 5 млн. долларов, договор заключен со страховой компанией СОАО «ИНГОССТРАХ».

КОНТАКТЫ

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

Место нахождения регистратора:
121357, Москва, ул. Вересаева, 6
тел.: (495) 440-63-45
факс: (495) 440-63-55
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

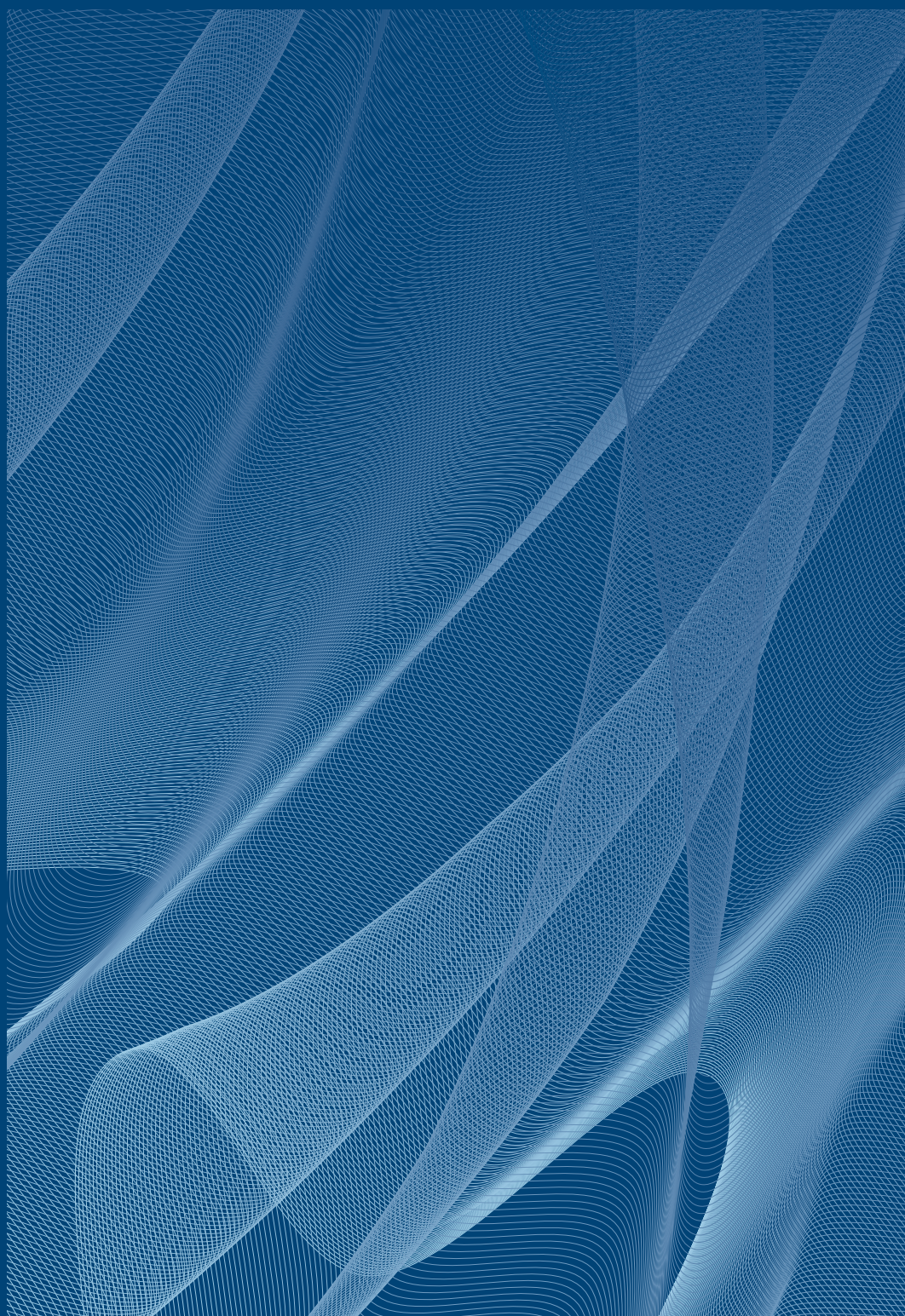
Управление корпоративных финансов
и рынков капитала ОАО «ОПИН»:
тел.: (495) 363-14-57 или (495) 363-14-58;

Управление корпоративного права и комплексных юридических проверок Юридического департамента ОАО «ОПИН»:

Начальник управления –
Гиссин Егор Маркович
тел.: (495) 363-14-57 или (495) 363-14-58
электронная почта: gissinem@opin.ru

Корпоративный секретарь ОАО «ОПИН» -
Пронякина Светлана Вадимовна
тел.: (495) 363-14-57 или (495) 363-14-58
электронная почта: pronyakinasv@opin.ru

Адрес: 127055, Российская Федерация,
Москва, ул. Новослободская, 23;
ОАО «ОПИН»



АКЦИОНЕРАМ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимой аудиторской компании ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА»
по финансовой (бухгалтерской) отчетности Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции» за 2008 год

Аудитор:

- Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РОСЭКСПЕРТИЗА»
- Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, дом 11.
- Почтовый адрес: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Тихвинский пер. дом 7, строение 3.
- Телефон: (495) 721 38 83, факс (495) 721 38 94
- E-mail: rosexp@online.ru; Internet: www.rosexpertiza.ru
- Свидетельство о государственной регистрации ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА» № 183142 выдано Московской регистрационной палатой 23 сентября 1993 года.
- Лицензия на осуществление аудиторской деятельности № Е 000977, выдана Министерством финансов РФ 25 июня 2002 года сроком до 25 июня 2012 года.
- Свидетельство о внесении 27 сентября 2002 года записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным номером 1027739273946.
- Расчетный счет № 40702 81090 00000 13033 в ОАО АКБ «Росбанк», кор/сч № 30101 81000 00000 00256, БИК 044525256, ИНН 7708000473, ОКОНХ 84400, 72200, ОКПО 29926698.
- Договор на проведение аудита: № 584-13 от 16.12.08 г.

В аудите принимали участие:

Степанянц Н.А. Сапронова Л.С. Мовчан М.Г. Степаненко Е.А. Борисова М.М.
Бурлакова С.А.

Аудируемое лицо:

- Наименование: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»
- Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д.32, стр.1
- Почтовый адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д.32, стр.1
- Телефон: (495) 363 14 57, факс (495) 363 14 58
- Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 004200303, выдано Инспекцией МНС России № 2 по ЦАО г. Москвы 04.09.2002 г., за основным государственным регистрационным номером 1027702002943.

Мы провели аудит прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» за период с 01 января по 31 декабря 2008 года включительно. Финансовая (бухгалтерская) отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о прибылях и убытках;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках;
- пояснительной записки.

Данная отчетность подготовлена исполнительным органом Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» исходя из Федерального Закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, «Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н, Приказа Министерства финансов РФ от 22.07.2003 № 67н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Ответственность за подготовку данной отчетности несет исполнительный орган Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции». Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации на основе проведенного аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности», Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», Федеральными Правилами (стандартами) аудиторской деятельности (Постановление Правительства РФ от 23.09.2002 № 696 в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.07.2003 № 405, от 07.10.2004 № 532, от 16.04.2005 № 228, от 25.08.2006 № 523, от 22.07.2008 № 557, от 19.11.2008 № 863), а также внутрифирменными стандартами.

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих числовые показатели и раскрытие в финансовой (бухгалтерской) отчетности информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности, рассмотрение основных

оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Мы полагаем, что проведенный аудит предоставляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

По нашему мнению, финансовая (бухгалтерская) отчетность Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2008 года и результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2008 года включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности.

31 марта 2009 г.

Заместитель Генерального директора
(по доверенности № 3 от 11.01.09)



Н.Е. Сулова

Руководитель аудиторской проверки
Квалификационный аттестат аудитора
№ К 015975 от 27.02.1995 г.



Н.А. Степанян

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2008 г.

Актив	Код Показателя	На начало Отчетного года, в тыс. руб.	На конец Отчетного периода, в тыс. руб.
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	110	415	365
Основные средства	120	473 095	465 012
Незавершенное строительство	130	997 783	1 769 341
Долгосрочные финансовые вложения	140	31 826 754	51 481 573
Отложенные налоговые активы	145	20 327	39 620
Итого по разделу I	190	33 318 374	53 755 911
II. Оборотные активы			
Запасы	210	33 048	55 795
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	932	1 701
готовая продукция и товары для перепродажи	214	1 136	-
расходы будущих периодов	216	30 980	54 094
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	149 430	270 664
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	13 773 002	14 230 425
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	2 920 405	380 156
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	8 031	24 716
Краткосрочные финансовые вложения	250	7 525 322	5 980 839
Денежные средства	260	3 050	9 626
Итого по разделу II	290	24 404 257	20 927 505
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	300	57 722 631	74 683 416

Пассив	Код показателя	На начало отчетного года, в тыс. руб.	На конец отчетного периода, в тыс. руб.
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	13 587 969	15 280 221
Добавочный капитал	420	39 280 601	49 291 913
Резервный капитал	430	15 784	48 226
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	15 784	48 226
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	642 756	2 216 390
Итого по разделу III	490	53 527 110	66 836 750
IV. Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	510	1 499 613	6 200 492
Отложенные налоговые обязательства	515	1 708	62 443
Прочие долгосрочные обязательства	520	112 584	6 391
Итого по разделу IV	590	1 613 905	6 269 326
V. Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	610	2 480 808	1 481 425
Кредиторская задолженность в том числе:	620	100 808	95 915
поставщики и подрядчики	621	39 479	90 800
задолженность перед персоналом организации	622	26	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	1 232	-
задолженность по налогам и сборам	624	59 875	2 521
прочие кредиторы	625	196	2 594
Итого по разделу V	690	2 581 616	1 577 34
БАЛАНС (сумма отрок 490 + 590 + 690)	700	57 722 631	74 683 416

**Справка о наличии ценностей, учитываемых
на забалансовых счетах**

	Код подразделения	На начало отчетного года, в тыс. руб.	На конец отчетного периода, в тыс. руб.
Арендованные основные средства	910	1 453	-
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	(654 611)	(587 345)
Бланки строгой отчетности	991	1	1

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за Январь - Декабрь 2008г.

Показатель		За отчетный период, в тыс. руб.	За аналогичный период предыдущего года, в тыс. руб.
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	112 174	108 025
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(52 427)	(46 691)
Валовая прибыль	029	59 747	61 334
Управленческие расходы	040	(363 005)	(279 390)
Прибыль (убыток) от продаж	050	(303 258)	(218 056)
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	2 134 022	1 344 423
Проценты к уплате	070	(635 857)	(355 572)
Прочие доходы	090	11 179 108	2 879 934
Прочие расходы	100	(10 579 747)	(2 960 818)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	1 794 268	689 911
Отложенные налоговые активы	141	19 292	(77)
Отложенные налоговые обязательства	142	(60 736)	(825)

Текущий налог на прибыль	150	(144 139)	(67 751)
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	180	(2 610)	(55)
Списание ОНО по выбывшим активам	180	-	27 624
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	1 606 075	648 827
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	(245 042)	(96 926)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	201	-	-

Расшифровка отдельных прибылей и убытков

Показатель		За отчетный период		За аналогичный период предыдущего года	
		прибыль	убыток	прибыль	убыток
наименование	код	прибыль	убыток	прибыль	убыток
1	2	3	4	5	6
Штрафы, пени и неустойки, признанные или по которым получены решения суда (арбитражного суда) об их взыскании	210	1 229			
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	2 085 446	2 320 192	571 524	678 605

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2008г.

I. Изменения капитала

Показатель	Уставной капитал в тыс. руб.	Добавочный капитал, в тыс. руб.	Резервный капитал, в тыс. руб.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в тыс. руб.	Итого, в тыс. руб.
------------	---------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---	-----------------------

наименование	код					
1	2	3	4	5	6	7
Остаток на 31 декабря года, предшествующего предыдущему	010	9 750 976	19 963 607	13 288	245 540	29 973 411
2007 (предыдущий год)						
Изменения в учетной политике	011	X	X	X	173 608	173 608
Переоценка величины дебиторской и кредиторской задолженности	020	X			(111 510)	(111 510)
Остаток на 1 января предыдущего года	030	9 750 976	19 963 607	13 288	307 638	30 035 509
Чистая прибыль	032	X	X	X	648 826	648 826
Отчисления в резервный фонд	040	X	X	2 497	(2 497)	-
Увеличение величины капитала за счет: дополнительного выпуска акций	051	3 836 993		X	X	X 3 836 993
эмиссионный доход	054	-	19 316 994	-	-	19 316 994
Остаток на 31 декабря предыдущего года	070	13 587 969	39 280 601	15 784	953 968	53 838 322
переоценка финансовых вложений выраженных в у.е.	080	X	-	-	(311 212)	(311 212)
Остаток на 1 января отчетного года	100	13 587 969	39 280 601	15 784	642 757	53 527 111
Чистая прибыль	102	X	X	X	1 606 075	1 606 075

Отчисления в резервный фонд	110	X	X	32 442	(32 442)	-
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	121	1 692 252	X	X	X	1692 252
дополнительная эмиссия	124	-	10011 312	-	-	10011 312
Остаток на 31 декабря отчетного года	140	15 280221	49 291 913	48 226	2 216 390	66836 750

II. Резервы

Показатель

Остаток в тыс. руб. Поступило, в тыс. руб. Использовано, в тыс. руб. Остаток в тыс. руб.

наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Резервы, образованные в соответствии с законодательством:					
Резервный капитал (наименование резерва)					
данные предыдущего года	151	13 288	2 496		15 784
данные отчетного года	152	15 784	32 442	-	48 226

Справки

Показатель

Остаток на начало отчетного года в тыс. руб.

Остаток на конец отчетного периода, в тыс. руб.

наименование	код		
1	2	3	5
1) Чистые активы	200	53 527 110	66 836 750

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За Январь – Декабрь 2008

Показатель		За отчетный период, в тыс. руб.	За аналогичный период предыдущего года, в тыс. руб.
наименование	код		
1	2	3	4
Остаток денежных средств на начало отчетного года	010	3 051	57 205
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Средства, полученные от покупателей, заказчиков	020	232 019	122 255
Прочие доходы	110	7819	9 795 747
Денежные средства, направленные:	120	(920 521)	(11 318 880)
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	150	(337 030)	(944 750)
на оплату труда	160	(202 992)	(165 359)
на расчеты по налогам и сборам	180	(347 344)	(98 916)
на прочие расходы	190	(33 155)	(10 109 855)
Чистые денежные средства от текущей деятельности	200	(680 683)	(1 400 878)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Выручка от продажи объектов основных средств и иных внеоборотных активов	210	810	–
Выручка от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений	220	2 824 955	601 715
Полученные проценты	240	1 064 193	670 066
Поступления от погашения займов, предоставленных другим организациям	250	11 663 388	72 362 071
Поступления по денежным средствам размещенным на депозитных счетах	260	62 824 831	–
Приобретение дочерних организаций	280	(150 000)	(2 108 350)
Приобретение объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности и нематериальных активов	290	(913 386)	–

Приобретение ценных бумаг и иных финансовых вложений	300	(530 990)	(2 568 794)
Займы, предоставленные другим организациям	310	(27 964 322)	(90 672 632)
Размещение денежных средств на депозитных счетах	320	(61 204 718)	-
На выплату процентов по кредитам и займам	320	(564 269)	-
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности	340	(12 949 508)	(21 715 924)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступления от эмиссии акций или иных долевых бумаг	350	11 703 566	23 154 855
Поступления от займов и кредитов, предоставленных другими организациями	360	187 419	3 681 930
Поступление банковских кредитов и займов	370	4 757 471	-
Возврат банковских кредитов и займов	370	(2 757 150)	-
Погашение займов и кредитов (без процентов)	390	(254 540)	(3 773 269)
Прочие расходы	410	-	(868)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности	430	13 636 766	23 062 648
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	440	6 575	(54 154)
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	450	9 626	3 051
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	460	42 976	(40 049)

ПРИЛОЖЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

За Январь – Декабрь 2008

Нематериальные активы

Показатель		Наличие на начало отчетного года, в тыс. руб.	Поступило, в тыс. руб.	Выбыло, в тыс. руб.	Наличие на конец отчетного периода, в тыс. руб.
наименование	код	3	А	5	6
Объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на результаты интеллектуальной собственности)	010	485	-	-	485
в том числе:					
у владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	014	485	-	-	485

Показатель		На начало отчетного года, в тыс. руб.	На конец отчетного периода, в тыс. руб.
наименование	код	3	А
Амортизация нематериальных активов - всего	050	70	120
в том числе: товарные знаки	051	70	120

Финансовые вложения

Показатель	Долгосрочные		Краткосрочные			
	На начало и на конец отчетного года, в тыс. руб.		На начало и на конец отчетного года, в тыс. руб.			
наименование	1	2	3	4	5	6
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций - всего	510	8 349 081	8 922 111			

в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ	511	8 349 081	8 922 111		
Ценные бумаги других организаций - всего	520	3 625 170	2 859 369	-	-
Предоставленные займы	525	19 852 503	39 700 093	450 958	25 088
Депозитные вклады	530	-	-	7 074 364	5 955 751
Итого	540	31 826 754	51 481 573	7 525 322	5 980 839

Основные средства

Показатель		Наличие на начало отчетного года, в тыс. руб.	Поступило, в тыс. руб.	Выбыло, в тыс. руб.	Наличие на конец отчетного периода, в тыс. руб.
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Здания	070	518 250	-	-	518 250
Машины и оборудование	080	31 675	23 525	-	55 199
Транспортные средства	085	5 821	1 523	(553)	6 792
Производственный и хозяйственный инвентарь	090	674	-	-	674
Другие виды основных средств	110	14 068	348	-	14415
Итого	130	570 488	25 396	(553)	595 331

Показатель		На начало отчетного года, в тыс. руб.	На конец отчетного года, в тыс. руб.
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация основных средств - всего	140	97 393	130 319
в том числе: зданий и сооружений	141	80 428	97 146
машин, оборудования, транспортных средств	142	10 563	21 063
других	143	6 402	12 110
Получено объектов основных средств в аренду - всего	160	1 453	-

Дебиторская и кредиторская задолженность

Показатель		Остаток на начало отчетного года, в тыс. руб.	Остаток на конец отчетного периода, в тыс. руб.
наименование	код		
1	2	3	А
Дебиторская задолженность:			
краткосрочная - всего	610	2 920 405	380 156
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	611	8 031	24 716
авансы выданные	612	195 745	248 440
прочая	613	2 716 629	107 000
долгосрочная - всего	620	13 773 002	14 230 425
в том числе: авансы выданные	622	30 706	28 293
прочая	623	13 742 296	14 202 132
Итого	630	16 693 407	14 610 582
Кредиторская задолженность: краткосрочная - всего			
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	641	39 479	90 800
авансы полученные	642	135	876
расчеты по налогам и сборам	643	59 875	2 521
кредиты	644	2 470 980	1 472 999
займы	645	9 828	8 426
прочая	646	1 319	1 717
долгосрочная - всего	650	1 612 197	6 206 883
в том числе: кредиты	651	1 230 966	6 012 382
займы	652	268 647	188111
расчеты с поставщиками и подрядчиками	653	15 846	-
прочие	653	96 738	6 391
Итого	660	4193 813	7 784 223

Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)

Показатель		За отчетный год, в тыс. руб.	За предыдущий год, в тыс. руб.
наименование	код		
1	2	3	4
Материальные затраты	710	7 457	6 320
Затраты на оплату труда	720	215 947	212 584
Отчисления на социальные нужды	730	26 239	21 967
Амортизация	740	27 958	6 921
Прочие затраты	750	137 831	78 289
Итого по элементам затрат	760	415 432	326 081
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]): расходов будущих периодов	766	23 114	19 655

Обеспечения

Показатель		Остаток на начало отчетного года, в тыс. руб.	Остаток на конец отчетного периода, в тыс. руб.
наименование	код		
1	2	3	4
Выданные - всего	830	654 611	587 345

Приложение к Порядку оценки стоимости чистых активов акционерных обществ (утвержден приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29 января 2003 г. №10н/03-6/пз)

РАСЧЕТ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года, в тыс. руб.	На конец отчетного периода, в тыс. руб.
I. Активы			
1. Нематериальные активы	110	415	365
2. Основные средства	120	473 095	465 012
3. Незавершенное строительство	130	997 783	1 769 341
4. Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	140+250-252	39 352 076	57 462 412
6. Прочие внеоборотные активы <2>	150	20 327	39 620
7. Запасы	210	33 048	55 795
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	149 430	270 664
9. Дебиторская задолженность <3>	230+240-244	16 693 407	14 610 581
10. Денежные средства	260	3 050	9 626
11. Прочие оборотные активы	270	-	-
12. Итого активы, принимаемые к расчету {сумма данных пунктов 1-11}		57 722 631	74 683 416
II. Пассивы			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	510	1 499 613	6 200 492
14. Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	520	1 708	62 443
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	610	2 480 808	1 481 425
16. Кредиторская задолженность	620	213 392	102 306
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-

18. Резервы предстоящих расходов	650	-	-
19. Прочие краткосрочные обязательства <5>	660	-	-
20. Итого пассивы, принимаемые к расчету {сумма данных пунктов 13-19}		4 195 521	7 846 666
Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету, минус итог пассивы, принимаемые к 21. расчету)		53 527 110	66 836 750

<1> За исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров.

<2> Включая величину отложенных налоговых активов.

<3> За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал

<4> Включая величину отложенных налоговых обязательств.

<5> В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности



ПРИЛОЖЕНИЯ К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ОАО «ОПИН» ЗА 2008 ГОД

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ОАО «ОПИН» ЗА 2008 ГОД

Решения Совета директоров Общества об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (все контрагенты по этим сделкам – его дочерние общества):

1. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с OPIN CAPITAL INC.
2. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ONIGOMATI INVESTMENT LIMITED.
3. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Эстейт Менеджмент».
4. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОИ – управляющая компания».
5. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Сахарова Бизнес Плаза».
6. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК».

7. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Бэнк Тауэр».
8. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Павлово».
9. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ».
10. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Строй Групп».
11. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Строй Инвест Групп».
12. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «КП Мартемьяново».
13. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Белый Парус».
14. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Инвестпроект Групп».
15. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость».
16. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Строй Парк».
17. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Инвест Групп».
18. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Яхт-клуб «Пестовский».
19. Об одобрении сделок, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Новорижский».
20. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Лукино-Инвест».
21. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Лукино».
22. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ОАО «Гостиница «Новослободская».

23. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Пестово».
 24. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН Инжиниринг» (ранее ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург»).
 25. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН Плаза».
 26. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН Девелопмент».
 27. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ИР Девелопмент».
 28. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ЭкспоДом».
 29. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «АМАЛЬЯ».
 30. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с Growth Technologies (Russia) Limited.
 31. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Проект Капитал».
 32. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Инвест Недвижимость».
 33. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Инстрой».
 34. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Инвест Полис».
 35. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Капитал Сервис».
 36. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Региональное развитие».
 37. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ЭкспоДом-Подмосковье».
 38. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Эко-Полис».
-

39. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ИСТОК».
40. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Экстерн».
41. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Мартемьяново».
42. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Земельный капитал».
43. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Экспресс».
44. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН-Конаково».
45. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН Юг».
46. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН Углич».
47. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ОПИН-Коприно».
48. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Агро Групп».
49. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Агро Сервис».
50. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Инвест Сервис».
51. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Строй Прогресс».
52. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Сельские зори».
53. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Агросистема».
54. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Старт Полис».

- 55. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «ТМ Групп».
- 56. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договоров займа с ООО «Тимонино».
- 57. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – внесение вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Девелопмент».
- 58. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – внесение вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Юг».
- 59. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «Эстейт Менеджмент».
- 60. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость».
- 61. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ».
- 62. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Микрорайон».
- 63. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Бухта Коприно».
- 64. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн».
- 65. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Урожай».
- 66. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Нива».
- 67. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Солнечный берег».
- 68. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Фарафоновка».
- 69. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Волжские просторы».

- 70. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Русская земля».
- 71. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «Роза ветров».
- 72. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «АгроИндустрия».
- 73. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с Viceroy Homes Ltd.
- 74. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «ГОРИЗОНТ».
- 75. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договора займа с ООО «ПРОСПЕКТ».

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ОАО «ОПИН» ЗА 2008 ГОД**

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

1) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с Growth Technologies (Russia) Limited со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: Growth Technologies (Russia) Limited
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	880 000 000 (Восемьсот восемьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 27 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	беспроцентный.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

2) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с OPIN CAPITAL INC. со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: OPIN CAPITAL INC.
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	835 000 000 (Восемьсот тридцать пять миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 15 июля 2010 года.
Процентная ставка:	беспроцентный.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

3) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Агро Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Агро Групп»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	877 350 000 (Восемьсот семьдесят семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

4) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Агро Сервис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Агро Сервис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	878 000 000 (Восемьсот семьдесят восемь миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

5) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Агросистема» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Агросистема»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	869 000 000 (Восемьсот шестьдесят девять миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

6) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «АМАЛЬЯ» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «АМАЛЬЯ»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 16 апреля 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

7) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Белый парус» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Белый парус»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	4 000 000 (Четыре миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 06 августа 2010 года.
Процентная ставка:	беспроцентный.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

8) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Белый парус» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Белый парус»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	192 700 000 (Сто девяносто два миллиона семьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 27 апреля 2009 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

9) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Бухта Коприно» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Бухта Коприно»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	12 250 000 (двенадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 ноября 2010 года.
Процентная ставка:	9,2% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

10) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа

с ООО «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	3 000 000 (три миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 28 октября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

11) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ОАО «Гостиница «Новослободская» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ОАО «Гостиница «Новослободская»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 11 мая 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

12) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: «Жилая и коммерческая недвижимость»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

15) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Инвест Полис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Инвест Полис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	471 000 000 (четыреста семьдесят один миллион) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 26 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

16) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Инвест Сервис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Инвест Сервис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	238 500 000 (Двести тридцать восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 19 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

17) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Инвестпроект Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Инвестпроект Групп»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	825 500 000 (восемьсот двадцать пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 04 июня 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

18) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Инстрой» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Инстрой»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 02 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	0 / 2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

19) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Инстрой» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Инстрой»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	660 000 000 (шестьсот шестьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 24 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

20) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Исток» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Исток»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 23 августа 2010 года.
Процентная ставка:	0% / 2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

21) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Исток» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Исток»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	802 500 000 (восемьсот два миллиона пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 20 мая 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

22) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Исток» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Исток»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	663 000 000 (шестьсот шестьдесят три миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 24 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

23) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Капитал Сервис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Капитал Сервис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	396 500 000 (триста девяносто шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

24) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «КП «Мартемьяново» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «КП «Мартемьяново»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	865 500 000 (восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.

27) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Мартемьяново» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Мартемьяново»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	573 000 000 (пятьсот семьдесят три миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	е позднее 02 апреля 2008 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

28) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Микрорайон» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Микрорайон»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	3 065 000 (три миллиона шестьдесят пять тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 09 декабря 2010 года.
Процентная ставка:	9,2% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

29) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Новорижский» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Новорижский»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.

Сумма займа:	918 500 000 (девятьсот восемнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 20 мая 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

30) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ОИ – управляющая компания» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОИ – управляющая компания»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	918 500 000 (девятьсот восемнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 10 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

31) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ОПИН Девелопмент» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Девелопмент»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	45 500 000 (сорок пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

32) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ОПИН Девелопмент» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Девелопмент»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	535 000 000 (пятьсот тридцать пять миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 октября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

33) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ОПИН Инжиниринг» (ранее – ООО «Открытые инвестиции - Санкт-Петербург») со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Инжиниринг» (ранее – ООО «Открытые инвестиции - Санкт-Петербург»)
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	300 000 (триста тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 06 декабря 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

34) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ОПИН Плаза» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Плаза»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 03 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	0% / 2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

35) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ОПИН Плаза» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Плаза»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	53 500 000 (пятьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 31 марта 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

36) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ОПИН Плаза» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Плаза»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же

	сумму займа.
Сумма займа:	662 000 000 (шестьсот шестьдесят два миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 24 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

37) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ОПИН Углич» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН Углич»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	29 750 000 (двадцать девять миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

38) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ОПИН-Конаково» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН-Конаково»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	26 200 000 (двадцать шесть миллионов двести тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 26 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

39) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ОПИН-Коприно» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИН-Коприно»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	410 000 000 (четыреста десять миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

40) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ОПИГ Юг» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ОПИГ Юг»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	296 000 000 (двести девяносто шесть миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 23 мая 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

41) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ПАВЛОВО» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ПАВЛОВО»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	152 000 000 (сто пятьдесят два миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 16 апреля 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

42) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	130 000 000 (сто тридцать миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 19 июля 2010 года.
Процентная ставка:	беспроцентный.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

43) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО « ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	434 500 000 (четыреста тридцать четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 25 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.

Цель займа: не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

44) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Региональное развитие» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Региональное развитие»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	361 000 000 (триста шестьдесят один миллион) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 20 августа 2010 года.
Процентная ставка:	беспроцентный.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

45) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Региональное развитие» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Региональное развитие»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	165 500 000 (сто шестьдесят пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 19 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

46) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор

займа с ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	7 000 000 (семь миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 05 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

47) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Сахарова Бизнес Плаза» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Сахарова Бизнес Плаза»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	925 500 000 (девятьсот двадцать пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 05 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

48) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Старт Полис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Старт Полис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	912 300 000 (девятьсот двенадцать миллионов триста тысяч) рублей.

51) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Строй Парк» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Строй Парк»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	882 000 000 (восемьсот восемьдесят два миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 26 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

52) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Строй Прогресс» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Строй Прогресс»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	105 500 000 (сто пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 20 июля 2010 года.
Процентная ставка:	10% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

53) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Тимонино» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Тимонино»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги,

	а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	916 500 000 (девятьсот шестнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

54) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ТМ Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ТМ Групп»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	913 800 000 (девятьсот тринадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 12 марта 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

55) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Эко-Полис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Эко-Полис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	640 000 000 (шестьсот сорок миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 23 августа 2010 года.
Процентная ставка:	0% / 2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

56) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Эко-Полис» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Эко-Полис»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	652 500 000 (шестьсот пятьдесят два миллиона пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 24 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

57) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «Эко-Центр» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Эко-Центр»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	2 888 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 09 апреля 2008 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2006 года (протокол №55 от 15.11.2006).

58) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «ЭкспоДом-Подмосковье» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ЭкспоДом-Подмосковье»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	369 000 000 (триста шестьдесят девять миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 09 июля 2010 года.
Процентная ставка:	0% / 2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

59) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ЭкспоДом-Подмосковье» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ЭкспоДом-Подмосковье»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	557 000 000 (пятьсот пятьдесят семь миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 06 апреля 2010 года.
Процентная ставка:	10,48% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

60) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с ООО «ЭкспоДом-Подмосковье» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «ЭкспоДом-Подмосковье»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	661 000 000 (шестьсот шестьдесят один миллион) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 24 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

61) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Вайсрой-Завидово» (ранее - ООО «Экспресс») со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Вайсрой-Завидово» (ранее - ООО «Экспресс»)
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 27 августа 2010 года.
Процентная ставка:	0% / 2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

62) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Вайсрой-Завидово» (ранее - ООО «Экспресс») со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Вайсрой-Завидово» (ранее - ООО «Экспресс»)
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	661 000 000 (шестьсот шестьдесят один миллион) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 24 сентября 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 августа 2008 года (протокол № 87 от 19.08.2008).

63) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Экстерн» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Экстерн»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	7 000 000 (семь миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 06 декабря 2010 года.
Процентная ставка:	2,5% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

64) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Экстерн» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Экстерн»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	142 000 000 (сто сорок два миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 19 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	9% годовых.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

65) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Эстейт Менеджмент» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Эстейт Менеджмент»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.

Сумма займа:	359 375 252,83 (триста пятьдесят девять миллионов триста семьдесят пять тысяч двести пятьдесят два рубля 83 копейки).
Срок возврата займа:	не позднее 11 июня 2010 года.
Процентная ставка:	беспроцентный.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 июня 2007 года (протокол №66 от 13.06.2007).

66) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор займа с ООО «Эстейт Менеджмент» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Эстейт Менеджмент»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	918 500 000 (девятьсот восемнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 10 февраля 2010 года.
Процентная ставка:	2,5%.
Цель займа:	не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 января 2008 года (протокол №77 от 28.01.2008).

67) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Девелопмент» со следующими существенными условиями:

- размер вклада: 1 600 000 000 (Один миллиард шестьсот миллионов) рублей;
- состав вклада:
 - денежные средства в рублях Российской Федерации в сумме 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей;
 - доля в размере 100% уставного капитала ООО «Павлово» номинальной стоимостью 16 750 000 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей;
- номинальная стоимость доли Общества в результате увеличения уставного капитала ООО «ОПИН Девелопмент» увеличится на сумму, равную стоимости его дополнительно-го вклада;
- порядок внесения вклада:

- денежные средства – путем перечисления денежных средств в рублях Российской Федерации на расчетный счет ООО «ОПИН Девелопмент»;
 - указанная доля – на основании Акта об уступке доли в уставном капитале ООО «Павлово», при этом ООО «ОПИН Девелопмент» осуществляет права и несет обязанности участника ООО «Павлово» с момента его уведомления об указанной уступке в порядке и сроки, указанные в Акте;
- срок внесения вклада: в течение 5 (пяти) месяцев со дня принятия решения об увеличении уставного капитала ООО «ОПИН Девелопмент».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 12 марта 2008 года (протокол № 81 от 12.03.2008).

68) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Юг» со следующими существенными условиями:

- размер вклада: 645 767 000 (Шестьсот сорок пять миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей;
- состав вклада: доля в размере 100% уставного капитала ООО «Белый Парус» номинальной стоимостью 149 010 000 (Сто сорок девять миллионов десять тысяч) рублей;
- номинальная стоимость доли Общества в результате его принятия в ООО «ОПИН Юг» в качестве участника и увеличения уставного капитала последнего будет равна стоимости вклада Общества;
- порядок внесения вклада: доля в размере 100% уставного капитала ООО «Белый Парус» переходит к ООО «ОПИН Юг» на основании Акта об уступке доли в уставном капитале ООО «Белый Парус», при этом ООО «ОПИН Юг» осуществляет права и несет обязанности участника ООО «Белый Парус» с момента его уведомления об указанной уступке в порядке и сроки, указанные в Акте;
- срок внесения вклада: в течение 5 (пяти) месяцев со дня принятия решения об увеличении уставного капитала ООО «ОПИН Юг».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 12 марта 2008 года (протокол № 81 от 12.03.2008).

69) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «Эстейт Менеджмент» между Обществом (Продавец) и ООО «ОИ – управляющая компания» (Покупатель) - на следующих условиях:

- размер части доли: 1 % уставного капитала ООО «Эстейт Менеджмент»;
- номинальная стоимость части доли в уставном капитале ООО «Эстейт Менеджмент»: 10 600 000 (Десять миллионов шестьсот тысяч) рублей;
- цена части доли: 10 630 980 (Десять миллионов шестьсот тридцать тысяч девятьсот

восемьдесят) рублей;

- порядок оплаты: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца;
- срок оплаты: не позднее чем через 120 (сто двадцать) дней со дня заключения договора;
- с момента уведомления ООО «Эстейт Менеджмент» о состоявшейся продаже вышеуказанной части доли к Покупателю переходят все права и обязанности участника, уведомление с приложением доказательства продажи части доли в ООО «Эстейт Менеджмент» направляет Покупатель.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 11 апреля 2008 года (протокол № 82 от 11.04.2008).

70) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость» между Обществом (Продавец) и ООО «Мартемьяново» (Покупатель) - на следующих условиях:

- размер доли: 4,376 % уставного капитала ООО «Инвест Недвижимость»;
- номинальная стоимость доли в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость»: 4 250 000 (Четыре миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей;
- цена доли: 573 473 000 (Пятьсот семьдесят три миллиона четыреста семьдесят три тысячи) рублей;
- порядок оплаты: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца;
- срок оплаты: не позднее чем через 120 (сто двадцать) дней со дня заключения договора;
- с момента уведомления ООО «Инвест Недвижимость» о состоявшейся продаже вышеуказанной доли к Покупателю переходят все права и обязанности участника, уведомление с приложением доказательства продажи доли в ООО «Инвест Недвижимость» направляет Покупатель».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 27 июня 2008 года (протокол № 84 от 27.06.2008).

71) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, - договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ» между Обществом (Продавец) и ООО «ОПИН Девелопмент» (Покупатель) - на следующих условиях:

- размер доли: 75 % уставного капитала ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»;
- номинальная стоимость доли в уставном капитале ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»: 531 000 000 (Пятьсот тридцать один миллион) рублей;
- цена доли: 533 000 000 (Пятьсот тридцать три миллиона) рублей;
- порядок оплаты: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца;
- срок оплаты: не позднее чем через 120 (сто двадцать) дней со дня заключения договора.

вора;

• с момента уведомления ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ» о состоявшейся продаже вышеуказанной доли к Покупателю переходят все права и обязанности участника, уведомление с приложением доказательства продажи доли в ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ» направляет Покупатель.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 27 июня 2008 года (протокол № 84 от 27.06.2008).

72) описание сделки:

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: ОАО «ОПИН»;

Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»;

Предмет договора: 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 (Директор), 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;

Лимит ответственности: 10 000 000 долларов США;

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия: 105 000 (Сто пять тысяч) долларов США.

Выгодоприобретатель: лицо, указанное в страховом полисе.

Страховые выплаты по данному договору страхования не производились.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 15.09.2008 (Протокол б/н от 18.09.2008).

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ОАО «ОПИН» ЗА 2008 ГОД**

**СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА
КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ**

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
---	--	--------------------------------	------------

Общее собрание акционеров

1.	Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.	Соблюдается	Данная норма внесена в устав Общества
2.	Порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров должен обеспечивать акционерам возможность надлежащим образом подготовиться для участия в нем.	Соблюдается	Сообщение о собрании публикуется в печатном средстве массовой информации
3.	Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	Информация о лицах, владеющих 5 и более процентами голосующих акций Общества, раскрывается в соответствии с требованиями нормативных актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосов.
4.	Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи.	Соблюдается	Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи.
5.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего	Соблюдается	

собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав.

Работа Совета директоров

1. Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов».
2. Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором	Соблюдается	В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров
3. Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается	В составах Совета директоров 2007 – 2008 г. действовало четыре члена совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам. В составе Совета директоров 2008-2009 года действует семь членов совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам.
4. Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной	Соблюдается	

власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг

5. Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
6. Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	В отчетном году проведено 16 заседаний Совета директоров, то есть заседания проводились в среднем один раз в 3 недели
7. Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров	Соблюдается	Порядок описан в Положении о Совете директоров
8. Наличие во внутренних документах акционерного общества права членом Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций	Соблюдается	Предусмотрено в Положении о Совете директоров. Кроме того, полное информационное обеспечение достигается посредством участия в заседаниях Совета Генерального директора Общества
9. Наличие комитета Совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества	Соблюдается	Создан комитет по аудиту
10. Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматриваю-	Соблюдается	Имеются Положения о комитете по аудиту

щих порядок формирования и работы комитетов Совета директоров

<p>11 Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества</p>	<p>Соблюдается</p>	<p>Указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27)</p>
---	--------------------	--

Исполнительные органы

<p>1. Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества</p>	<p>Соблюдается частично</p>	<p>Внутреннего нормативного акта, регулиющего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес – планы.</p>
<p>2. Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом</p>	<p>Соблюдается</p>	
<p>3. Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг</p>	<p>Соблюдается</p>	

4. Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров	Соблюдается	Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества содержатся в Положении об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 19 июля 2005 года № 29)
5. Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров	Частично соблюдается	Генеральный директор представляет отчет о своей работе ежегодно. Ежемесячной отчетности исполнительных органов документами Общества не предусмотрено.
6. Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
17. Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	Требование о соблюдении конфиденциальной информации имеется в трудовом договоре с Генеральным директором Общества.

Корпоративный секретарь

1. Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Соблюдается	В Обществе назначен Секретарь Общества
---	-------------	--

2. Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества, обязанностей секретаря общества	Соблюдается	Указанный порядок и обязанности установлены пунктами 25.4., 25.5. устава Общества, разделом 5 Положения о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров, протокол от 18 сентября 2008 года)
---	-------------	--

Существенные корпоративные действия

1. Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие ему обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Соблюдается	
--	-------------	--

Раскрытие информации

1. Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27.
2. Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	Соблюдается	Перечень информации, документов и материалов содержится в Положении об общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров Общества; протокол от 18 сентября 2008 года).
3. Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества	Соблюдается	Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО).
4. Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации	Соблюдается	Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества.
5. Во внутренних документах Общества	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Поло-

должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.

жения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).

6. Эмитент должен раскрывать информацию о размере вознаграждений, получаемых членами Совета директоров, членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организацией и управляющим.	Соблюдается	Указанная информация раскрывается в рамках ежеквартального отчета Общества и Проспекта акций.
7. Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	Адрес в Интернете: www.opin.ru
8. Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние	Соблюдается частично	Соблюдается в части исполнения требований законодательства о сделках с заинтересованностью и нормативно – правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
9. Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	Соблюдается в рамках требования правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; требование содержится в Положении об информационной политике.

- | | | |
|--|-------------|---|
| 10. Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества | Соблюдается | Соответствующие положения содержатся в Положении об информационной политике |
|--|-------------|---|

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1. Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества | Соблюдается | Советом директоров Общества утверждены Положение о контрольно – ревизионной службе и Процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27). |
| 2. Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы) | Соблюдается | В структуре Общества имеется Контрольно – ревизионная служба |
| 3. Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров | Соблюдается | В соответствии с Положением о контрольно – ревизионной службе. |
| 4. Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг | Соблюдается | |

5. Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
6. Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - Совету директоров акционерного общества	Соблюдается	Обязанность установлена Положением о контрольно – ревизионной службе.
7. Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	Соблюдается	Советом директоров утверждены Процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27).
8. Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	В соответствии с Положением о Комитете по аудиту

Годовой отчет предварительно утвержден Советом директоров ОАО «ОПИН» 25 мая 2009 года (протокол №94).
Годовой отчет утвержден Годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 30 июня 2009 года.

Генеральный директор ОАО «ОПИН»



С.В. Бачин

Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»



И.В. Михеенкова

