



**ОПИН**

ИНВЕСТИЦИОННО  
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ  
ГРУППА

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
2007

ГODOBOЙ OТЧЕТ 2007





# СОДЕРЖАНИЕ

**4**

Обращение Генерального директора ОАО «ОПИН» С. Бачина

**8**

Обращение Председателя Совета директоров ОАО «ОПИН» А. Клишаса

**11**

Основные финансовые показатели

**17**

Миссия и стратегия Компании

**24**

Корпоративная структура Группы

**25**

Топ-менеджмент Компании

**29**

Корпоративное управление

**41**

Основные результаты 2007–2008 годов

**45**

Ситуация на рынке недвижимости в 2007 году

**63**

Основные факторы риска, связанные с деятельностью Компании

**69**

Обзор результатов деятельности и корпоративное развитие за 2007 год

**83**

Кадровая политика и управление персоналом

**87**

Уставный капитал и рынок акций Компании

**89**

Информация для акционеров

**89**

Контакты

**93**

Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности

**94**

Независимое аудиторское заключение

**95**

Консолидированная финансовая отчетность

**152**

Приложения



## ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ОАО «ОПИН» С. БАЧИНА

---

### УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

В 2007 году Компания продемонстрировала наилучшие финансовые результаты за всю историю существования. «ОПИН» успешно реализует начатые проекты, а также наращивает портфель новых проектов в наиболее привлекательных сегментах рынка недвижимости. По данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, по сравнению с началом 2007 года капитал акционеров материнской компании вырос более чем в 2 раза и превысил на 31 декабря 2007 года 2,7 миллиарда долларов США. Активы группы ОАО «ОПИН» достигли 3,5 миллиарда долларов США на 31 декабря 2007 года, что более чем в 2 раза превышает показатели начала года. По сравнению с 2006 годом выручка почти удвоилась и достигла 165 миллионов долларов США, а чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании, выросла в 1,5 раза и превысила 86 миллионов долларов США в 2007 году.

Одним из ключевых направлений инвестиционной стратегии Компании является программа наращивания земельного банка. Земельные активы Компании на 31 декабря 2007 года составили свыше 5 700 га, что более чем в 7 раз превышает аналогичный показатель на начало года. Данная стратегия позволяет «Открытым инвестициям» осуществлять комплексное развитие территорий, реализовывать крупномасштабные проекты жилищных комплексов на рынке загородной недвижимости, а также обеспечивать портфель девелоперских проектов на годы вперед. Мы считаем, что строительство масштабных мини-городов малоэтажной застройки вдоль наиболее перспективных транспортных артерий с развитой общественной инфраструктурой, в том числе торгово-развлекательными центрами, детскими садами и школами, является эффективным стратегическим подходом и имеет серьезные перспективы в будущем.

И это утверждение небезосновательно. Статистика говорит нам, что сегодня более 40% москвичей предпочли бы жить в собственном доме, а не в многоквартирном блоке. Более 80% жителей столицы хотели бы жить за пределами мегаполиса. Популяризация принципов «здорового образа жизни» и развитие инфраструктуры в Московской области приводят к увеличению спроса на загородную жилую недвижимость.

Однако загородное жилье, которое строит наша Компания, – это не просто удовлетворение спроса на качественную недвижимость. Это предложение нового образа жизни, нового качества жизни, дефицит которого сегодня особенно остр, и который не может преодолеть точечная застройка в пределах МКАД.

Возведение новостроек в окружении старого жилья становится не только нагрузкой для уже изношенной инфраструктуры, но и неизбежно вызывает неоднородность социальной среды. Стремительный рост плотности населения в Москве, острые проблемы городской транспортной инфраструктуры и экологии, ежегодный пятидесятипроцентный рост объема коттеджного строительства в Подмосковье – вот лишь некоторые факты, свидетельствующие о том, что Москва будет расширяться за границы МКАД.

Прежде всего, по нашему убеждению, расширение границ Москвы будет происходить в северном и западном направлениях, вдоль наиболее развитых транспортных магистралей. Уже объявленные государственные вложения в инфраструктуру Московской области позволяют говорить о том, что со временем 100-километровая зона Подмосковья в северном и западном направлениях станет органической частью мегаполиса с соответствующей стоимостью земли и недвижимости.

Подчеркну, что именно на этих территориях расположен основной земельный банк Компании, и именно эти направления Компания считает приоритетными для его наращивания. В этой связи мы ожидаем, что стратегия Компании позволит нам оказаться на гребне инвестиционной волны, ведь рост в сегменте качественной загородной жилой недвижимости ожидается на годы вперед, а развитие крупных проектов в данном сегменте должно позволить «ОПИН» реализовать существенные дополнительные выгоды от экономии на масштабе. Компания также планирует оптимизировать соотношение между долей продаж полностью построенных на собственные средства объектов загородной недвижимости и долей предварительных продаж на ранних стадиях строительства.

Важное направление для Компании – развитие сегмента жилья для среднего класса, строительство которого перспективно сейчас в России и особенно в Московском и близлежащих регионах. Подтверждением перспектив развития сегмента является значительный неудовлетворенный спрос на подобные проекты: по различным оценкам, в настоящее время спрос на жилье эконом-класса удовлетворен только на 15-30%. Проанализировав возможности данного сегмента рынка недвижимости, мы оценили надежность, прибыльность и высокое качество технологий каркасно-панельного деревянного домостроения. Для получения доступа к высокоэффективным «быстрым» технологиям каркасно-панельного деревянного домостроения, которые будут использованы при развитии существенной части нашего земельного банка, Компания в феврале 2008 года приобрела приблизительно 61% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited (Viceroy) – канадского производителя каркасно-панельных домов. Сотрудничество с компанией «Viceroy», признанным во всем мире лидером среди разработчиков модульных строительных систем, также позволит нам вывести на развивающийся рынок загородной недвижимости новый тип жилья и предложить качественный продукт для быстрорастущего среднего класса. Мы ожидаем, что это также позволит нашей Компании существенно сократить сроки строительства домов и продавать большую часть объектов в завершенной стадии с более высокой маржой.

Наша Компания концентрирует усилия именно на девелоперской деятельности, а не на приобретении готовых активов. Это дает возможность получать более высокую доходность и создавать качественный продукт, который и в дальнейшем будет сохранять высокую стоимость.

Инвестиционным приоритетом «ОПИН» остается работа в наиболее привлекательных сегментах рынка, которые не существовали в России до недавнего времени и сегодня создаются практически «с нуля». Мы уже говорили о наращивании земельного банка и развитии масштабных проектов в сегменте жилой недвижимости. Однако еще одним важным инвестиционным приоритетом нашей Компании являются офисы класса А и коммерческая недвижимость инвестиционного качества.

Развивая офисные объекты, мы придерживаемся стратегии удержания в собственности офисных зданий, что позволяет нам получать прибыль за счет роста стоимости офисной недвижимости в долгосрочной перспективе.

Региональная стратегия предполагает присутствие Компании в ключевых регионах России. В частности, «ОПИН» разрабатывает проект многофункционального жилого комплекса в г. Сочи на Черноморском побережье.

#### **Хотелось бы подробнее остановиться на успехах «ОПИН» в развитии текущих проектов.**

- Компания приобрела около 1 300 га земель в Тверской области для реализации проекта комплексного развития территории «Большое Завидово». Данный участок обладает очень высоким потенциалом, он расположен рядом с «большой водой», а на его территории находится уникальный природный комплекс. К концу 2007 года была разработана концепция развития участка. Над проектом работала международная компания EDAW ([www.edaw.com](http://www.edaw.com)), имеющая обширный опыт планирования территорий и архитектурного консультирования. «ОПИН» также привлек международного консультанта – компанию Economic Research Associates (ERA – [www.econres.com](http://www.econres.com)), специализирующуюся в сфере туризма и досуга, для участия в разработке концепции и экономического анализа проекта.
- Также в рамках стратегии увеличения земельного банка были приобретены земельные участки в Тверской области общей площадью около 3 200 га и заключено соглашение о фиксировании цены на земельные участки общей площадью около 13 000 га. По нашей оценке, участки могут быть полностью оформлены в собственность Компании в ближайшие полтора года.
- Заключено соглашение о фиксировании цены на приобретение участка площадью до 1 000 га в районе строящегося поселка «Пестово». В 2006–2007 годах завершено приобретение части этого участка площадью около 352 га.
- В завершающую стадию входит строительство поселка «Павлово-1». В рамках проекта «Павлово-1» на конец 2007 года было реализовано 160 участков, что составляет 81% от их общего количества.
- Успешно идут продажи в строящемся поселке «Пестово» площадью 128 га. На конец 2007 года реализовано 154 участка, что составляет 37% от их общего количества.
- В активную стадию строительства вошел проект «Павлово-2». Во втором квартале 2007 года начаты продажи таунхаусов и квартир в малоэтажных многоквартирных домах. На конец года реализовано 70 квартир в таунхаусах и 109 квартир в малоэтажных многоквартирных домах, что составляет 24% и 29% от общего количества соответственно. В настоящее время ведется строительство всех блоков таунхаусов и многоквартирных домов.
- В рамках развития проекта «Мартемьяново» проведены работы по прокладке инженерных коммуникаций и начаты продажи первой стадии проекта – земельных участков без подряда. На 31 декабря 2007 года реализовано 119 участков, что составляет 78% от общего количества.
- В декабре 2007 года Компания приобрела земельный участок площадью 137 га в районе деревни Тимонино по Киевскому направлению.
- «ОПИН» стал управляющей компанией 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.
- Завершены работы «нулевого» цикла, а также проведена существенная часть работ по возведению монолитных железобетонных конструкций надземной части бизнес-центра класса А «Домников».

- Активно ведется строительство «Центра искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Завершены работы по строительству монолитных железобетонных конструкций корпуса Б, работы по устройству «стены в грунте» корпуса А, ведутся работы по устройству фундаментной плиты и монолитных конструкций подземной части здания.
- Практически завершено строительство торгово-развлекательного комплекса «Павлово Подворье» в состоянии отделки «Shell and core». Основная часть площадей предварительно сдана в аренду.
- Получен акт разрешенного использования земельного участка по проекту строительства бизнес-центра класса А «ОПИН Плаза».
- PRP Architects выбран генеральным проектировщиком проекта Компании по строительству гостинично-рекреационного комплекса повышенной комфортности в г. Сочи.

«ОПИН» методично и целенаправленно придерживается в своей деятельности международных стандартов корпоративного управления, принципов прозрачности и ответственности перед акционерами. Эта политика, в сочетании с продуманной стратегией развития и перспективностью отрасли, помогает «Открытым инвестициям» успешно привлекать внешнее финансирование.

В мае 2007 года Компания провела дополнительную эмиссию на сумму около 325 миллионов долларов США, а в октябре 2007 года завершила крупномасштабное дополнительное размещение акций на сумму около 591 миллиона долларов США. За истекший год капитализация «ОПИН» выросла более чем в два раза, и на конец 2007 года составила примерно 4,2 миллиарда долларов США. Инвестиционное сообщество по достоинству оценило деятельность «ОПИН». Способность Компании успешно привлекать капитал является нашим важным конкурентным преимуществом, позволяет воплощать в жизнь долгосрочные крупномасштабные инвестиционные проекты, которые закладывают основу дальнейших успехов «ОПИН». Привлеченные средства были направлены главным образом на финансирование нашей стратегии роста: на покупку новых земельных участков в рамках наращивания земельного банка, а также на развитие уже существующих и новых проектов.

От имени руководства Компании хочу поблагодарить наших сотрудников за профессиональный и добросовестный труд, партнеров за плодотворное сотрудничество, 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 динамичного развития «Открытых инвестиций» и дальнейшего укрепления лидерских позиций Компании на рынке недвижимости.

Генеральный директор ОАО «ОПИН»



С. Бачин



## **ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОАО «ОПИН» А. КЛИШАСА**

---

### **УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!**

В 2007 году компания «ОПИН» продолжила укреплять свои позиции на российском и международных рынках. Активно наращивался земельный банк, который по состоянию на 31 декабря 2007 года составил свыше 5 700 га, что более чем в 7 раз превышает аналогичный показатель 2006 года. Программа наращивания земельного банка позволяет Компании осуществлять комплексное развитие территорий, реализуя мега-проекты жилищных комплексов на рынке загородной недвижимости, и создает прочную основу для успешного развития на годы вперед.

Для финансирования роста «ОПИН» в 2007 году активно привлекал дополнительное долговое финансирование. Можно с уверенностью говорить о том, что международные рынки капитала становятся надежным источником средств для реализации стратегии роста. Мы с радостью отмечаем растущий интерес и доверие к Компании как существующих, так и новых инвесторов.

В мае 2007 года Компания провела дополнительную эмиссию 1 798 063 акций на сумму около 325 миллионов долларов США, большинство акций (95,85%) было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации преимущественного права, что свидетельствует о высоком уровне их доверия. А в октябре 2007 года было завершено крупномасштабное дополнительное размещение 2 038 930 акций на сумму

около 591 миллиона долларов США. За счет размещения Компания увеличила свою капитализацию почти в 1,5 раза. Совет директоров установил цену размещения на уровне 290 долларов США. Количество заявок на приобретение дополнительных акций по открытой подписке превысило предложение акций примерно на 18%. Результаты SPO снова показали высочайший уровень интереса инвесторов к Компании.

За 2007 год цена акций «ОПИН» выросла почти на 35%, а капитализация выросла вдвое и на 31 декабря 2007 года составила 4,2 миллиарда долларов США.

Хотелось бы отметить, что в своей деятельности Компания ориентируется на лучшие стандарты корпоративного управления. «ОПИН» демонстрирует приверженность информационной открытости и прозрачности. Отчетность в Компании ведется в соответствии со стандартами МСФО. Оценка активов проводится независимыми оценщиками, в частности международно-признанным экспертом по недвижимости – компанией Jones Lang LaSalle. Аудитором отчетности Компании по МСФО является Deloitte, который в 2007 году дважды проводил аудит консолидированной финансовой отчетности группы «ОПИН» в соответствии с Международными стандартами аудита. 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.

Мы вполне удовлетворены нашими результатами. Они красноречиво свидетельствуют, с одной стороны, о правильности избранной стратегии, а с другой, вселяют оптимизм по поводу наших перспектив. По сути, Компания вступает в новый этап своего развития – от экстенсивного освоения проектов (приобретение новых земельных участков, строительство новых поселков и т.п.) к интенсивному их развитию. Это подразумевает углубленное комплексное развитие объектов, инфраструктуры, ее социальной, экологической и гуманитарной составляющей. «ОПИН» в настоящее время является ярким примером социально ответственных методов ведения бизнеса в сфере недвижимости.

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.

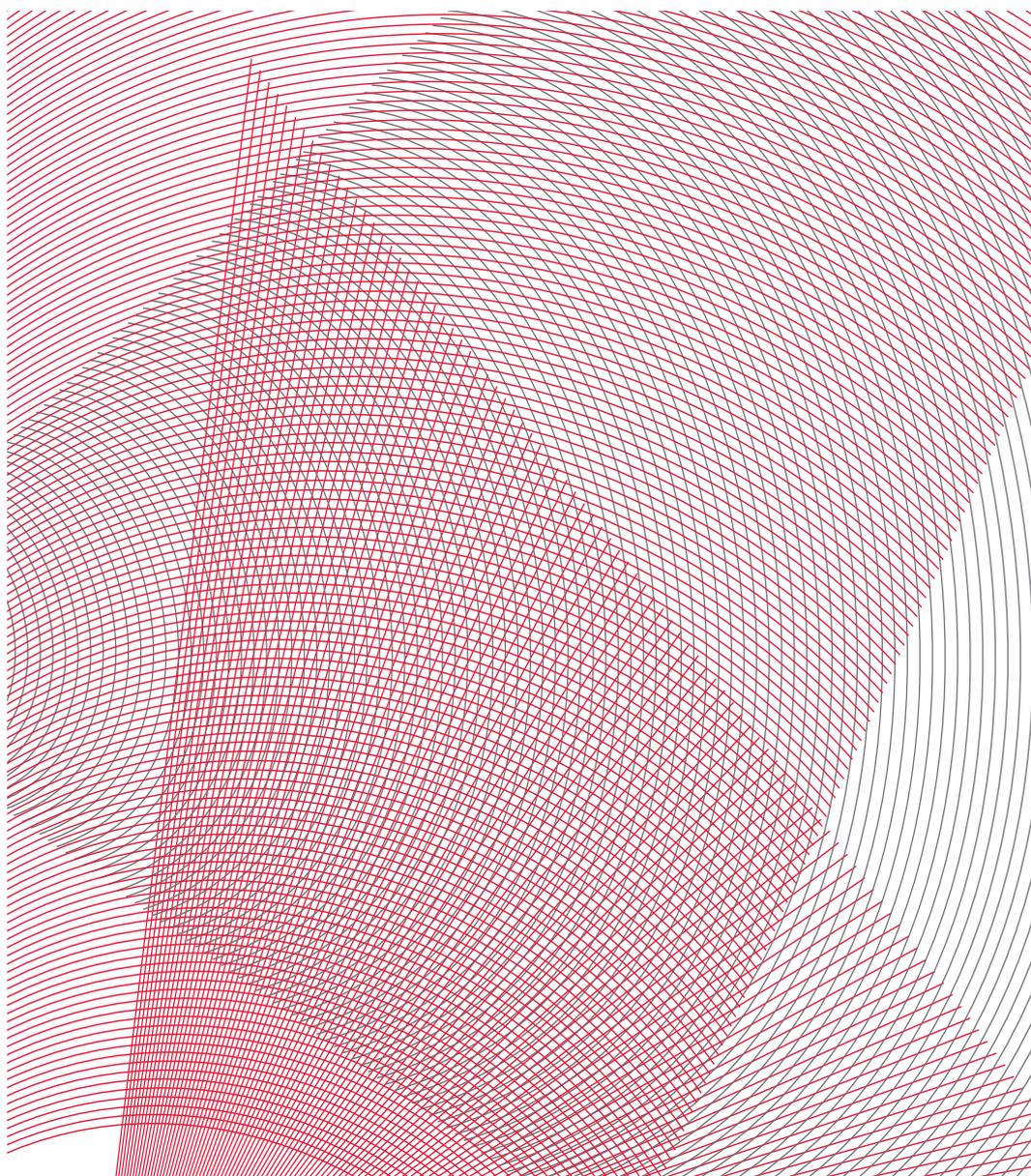
Председатель Совета директоров ОАО «ОПИН»



А. Клишас



# ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

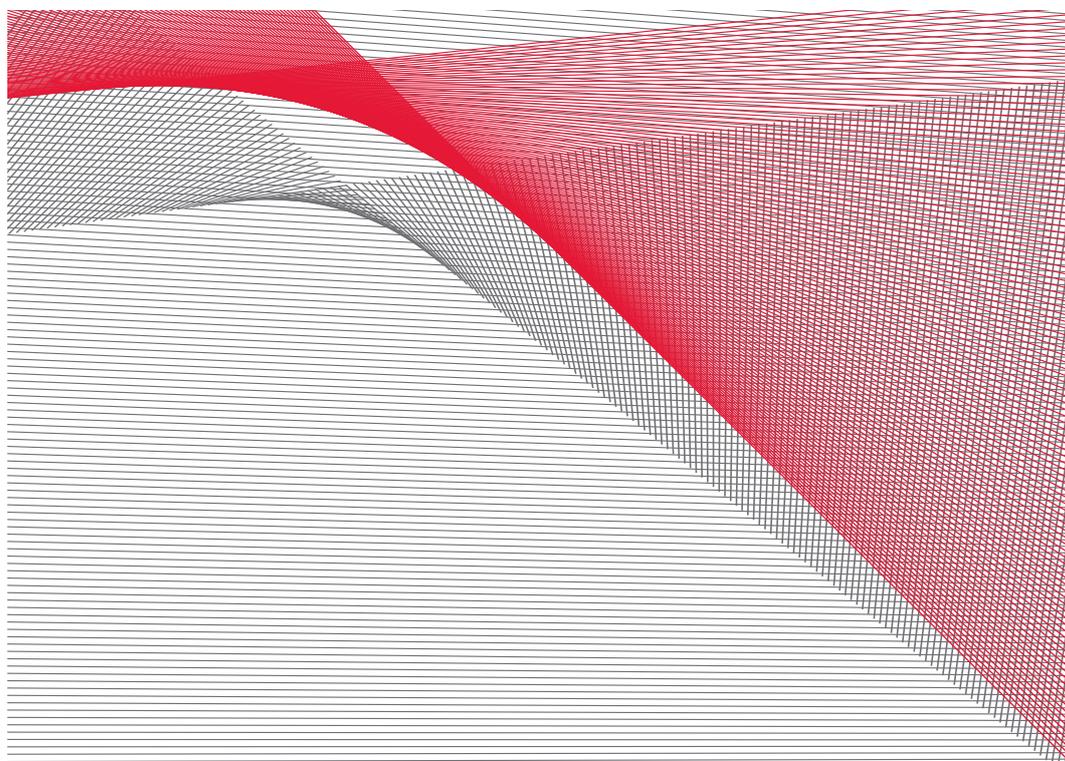


# ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

## ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОАО «ОПИН» ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА (в тыс. долл. США или как указано)\*

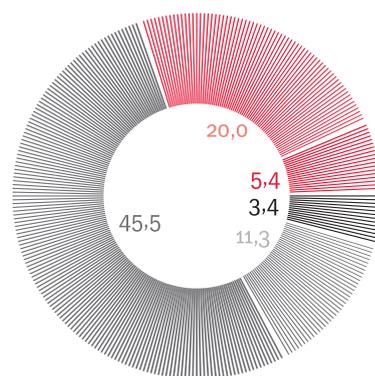
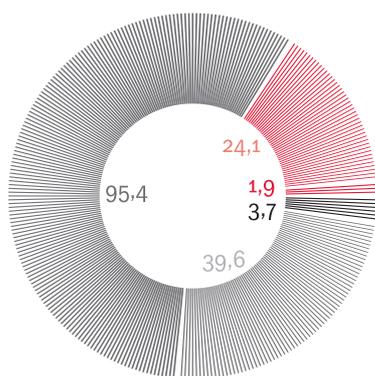
	2007	2006	2005
Выручка	164 656	85 589	93 128
Валовая прибыль	61 937	34 003	34 718
Чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании	86 762	58 108	14 094
Инвестиции в недвижимость	102 656	141 049	49 271
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	1 350 810	525 903	294 317
Товарно-материальные запасы	482 732	35 017	35 013
Денежные средства и их эквиваленты	427 092	313 400	55 428
Активы	3 498 434	1 655 479	598 762
Долгосрочные кредиты и займы	92 193	45 590	221 402
Прочие долгосрочные обязательства	363 681	122 751	68 116
Капитал акционеров материнской компании	2 770 050	1 261 721	244 336
Текущие обязательства	272 510	225 417	59 007
Общее количество обыкновенных акций, разрешенных к выпуску, штук	13 587 969	9 750 976	3 590 000
Стоимость чистых активов в расчете на одну акцию, в долларах США	203,87	129,39	68,06
Прибыль, приходящаяся на одну акцию, в долларах США	7,70	10,07	3,93

\* По данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО



**Структура выручки за 2007 год**  
(в млн. долл. США)\*

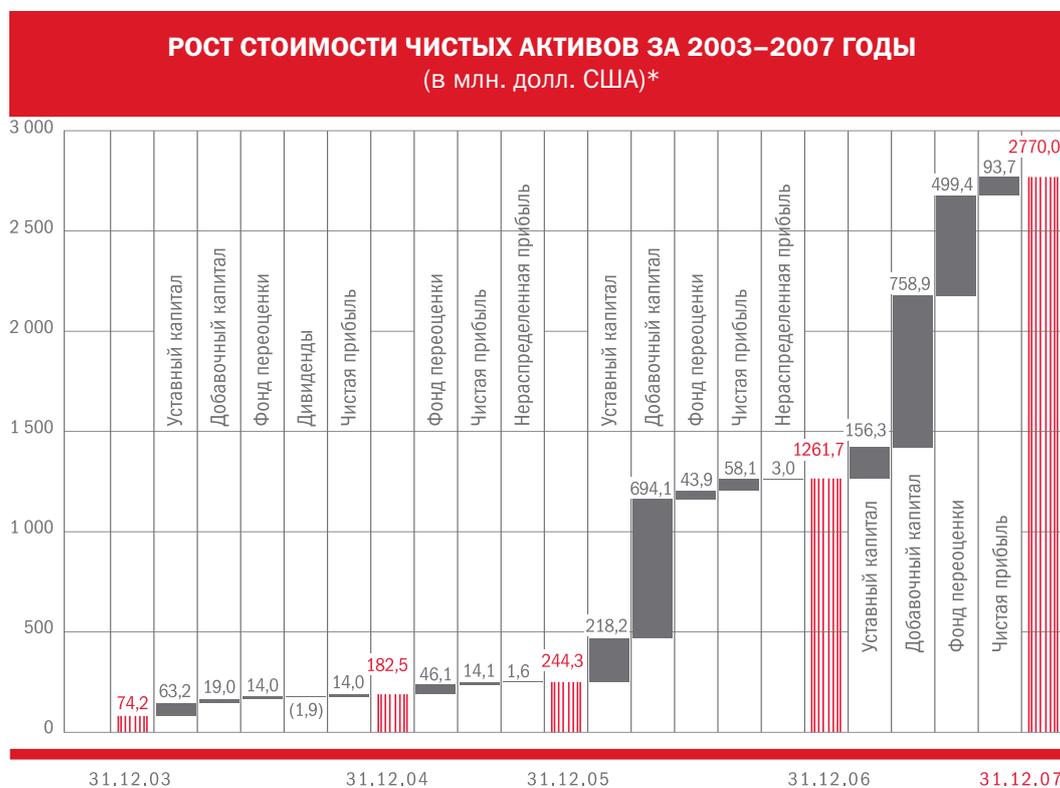
**Структура выручки за 2006 год**  
(в млн. долл. США)\*



- доход от аренды недвижимости
- выручка по договорам на строительство
- продажа земельных участков
- выручка от реализации гостиничных услуг
- выручка от реализации прочих услуг

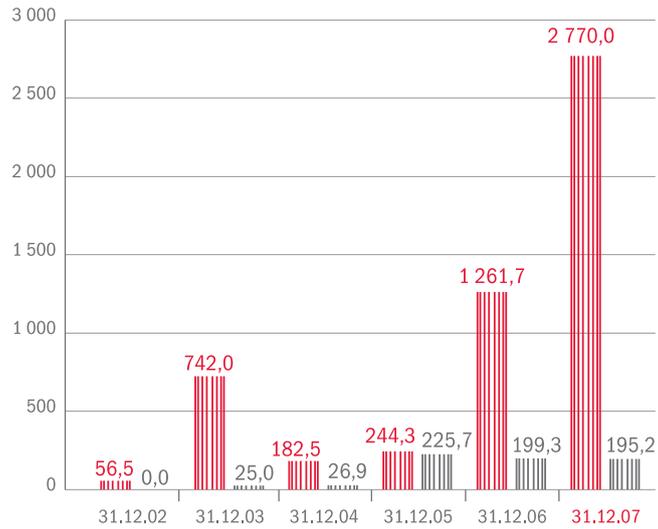
\* По данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО

# ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



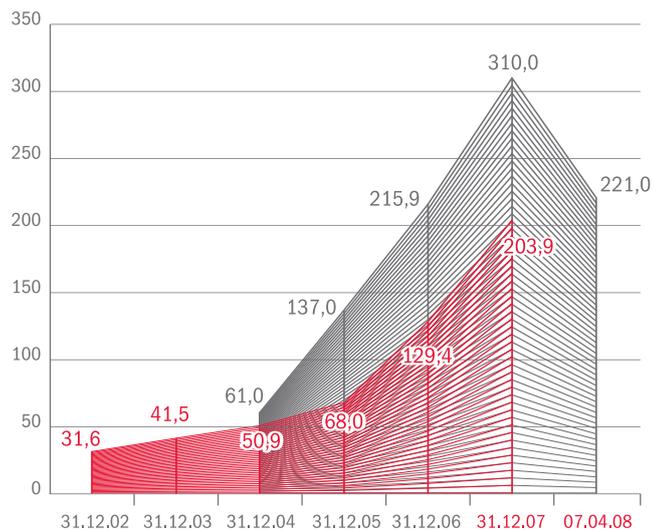
\* По данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО

### ДИНАМИКА КАПИТАЛА И ДОЛГА ЗА 2002–2007 ГОДЫ (в млн. долл. США)\*



▬ КАПИТАЛ АКЦИОНЕРОВ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ    ▬ ДОЛГ

### ДИНАМИКА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ В РАСЧЕТЕ НА ОДНУ АКЦИЮ И КОТИРОВКИ АКЦИЙ ЗА 2002–2007 ГОДЫ (в долл. США)\*

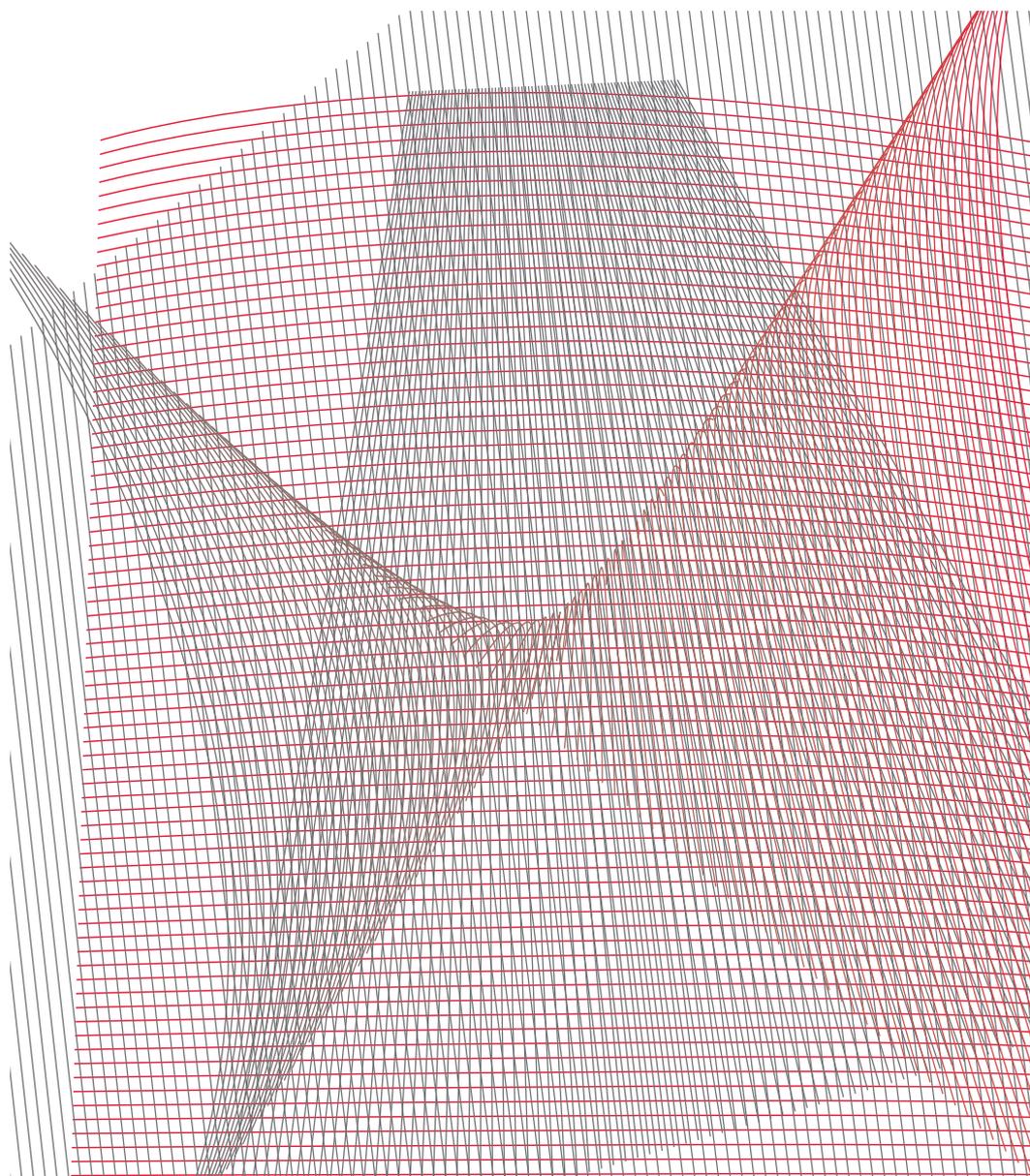


▬ СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ В РАСЧЕТЕ НА АКЦИЮ    ▬ КОТИРОВКА АКЦИЙ

\* По данным консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО



# МИССИЯ И СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ



# МИССИЯ И СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

В сентябре 2002 года для консолидации активов и операций, связанных с недвижимостью, компанией «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 ведется в Москве;
- Бизнес-центр класса А «ОПИН Плаза», строительство которого планируется в районе Москва-Сити.

### Проекты комплексного развития территорий:

- Поселок «Павлово», строительство которого ведется на Новорижском шоссе, включающий поселки «Павлово-1» и «Павлово-2», а также Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловскую частную школу;
- 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 г. Сочи;
- Проект комплексного развития территории «Большое Завидово»;
- Проект комплексного развития территории «Большое Пестово».

### Каркасно-панельное домостроение:

- Компания «Viceroy Homes Limited».

### Управление девелоперскими проектами и консультирование:

- Горнолыжный курорт «Роза Хутор»;
- Центральная кольцевая автомобильная дорога Московской области (ЦКАД).

### Другие проекты:

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

### Дополнительные земельные участки:

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

В сентябре 2004 года Компания прошла процедуру листинга на фондовой бирже РТС по включению своих акций в котировальный список «Б» в целях максимального расширения круга потенциальных инвесторов перед проведением предложения своих акций (IPO). А в ноябре 2004 года успешно провела предложение своих акций (IPO) среди широкого круга международных и российских инвесторов на сумму 68,8 миллиона долларов США. Данный шаг позволил Компании стать первой публичной компанией на российском рынке недвижимости, а также привлечь инвестиции для своих проектов на рынке коммерческой и жилой недвижимости. 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 размещение своих акций (SPO). Объем предложения составил 2 038 930 акций общей стоимостью около 591 миллиона долларов США. По состоянию на середину апреля 2008 года рыночная капитализация Компании составила около 3 миллиардов долларов США.

Инвестиционная стратегия Компании предполагает диверсификацию проектов по наиболее привлекательным сегментам в сфере недвижимости в Москве и близлежащих регионах, в Центральной России и на Юге России, а также соблюдение оптимального баланса между инвестициями в девелоперские проекты и управлением объектами, приносящими текущий доход. Компания планирует осуществлять наращивание земельного банка путем приобретения качественных земельных участков, пригодных для жилищного строительства и развития иных проектов, с богатым рекреационным потенциалом (таким как близость к водным объектам и лесным массивам) и хорошим транспортным сообщением с Москвой.

По данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, активы группы ОАО «ОПИН» на 31 декабря 2007 года выросли более чем в 2 раза по сравнению с началом года и достигли 3,5 миллиарда долларов США, капитал акционеров материнской компании увеличился более чем в 2 раза и превысил 2,7 миллиарда долларов США. Выручка за 2007 год выросла почти в 1,5 раза по сравнению с 2006 годом и достигла 165 миллионов долларов США. Чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании, за 2007 год выросла почти в 1,5 раза по сравнению с 2006 годом и превысила 86 миллионов долларов США.

## МИССИЯ

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

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

«Открытые инвестиции» в ближайшие три-пять лет планируют значительно нарастить объем активов и стоимость чистых активов – основной финансовый показатель для оценки компаний, работающих в сфере недвижимости. Для выполнения этой задачи «ОПИН» стремится расширять количество реализуемых проектов и увеличивать размер земельного банка, а также формировать высокоэффективный портфель новых девелоперских проектов за счет постоянного поиска инвестиционных возможностей.

Компания рассматривает публичные рынки капитала как основной источник внешнего фондирования. В связи с этим «ОПИН» стремится развивать ликвидность рынка собственных акций на крупнейших биржевых площадках России, а в перспективе – на международных биржах.

## 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.
- Постоянный поиск инвестиционных возможностей и формирование высокоэффективного портфеля новых девелоперских проектов.

## БИЗНЕС-СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

«ОПИН» намерен сохранять позиции ведущей российской инвестиционно-девелоперской группы, работающей на рынке недвижимости, и повышать свою акционерную стоимость. Для достижения этих целей «ОПИН» придерживается бизнес-стратегии, основанной на следующих ключевых принципах:

### Основное направление деятельности – девелопмент

«ОПИН» концентрирует усилия именно на девелоперской деятельности, инвестируя от 50% до 70% собственного капитала в развитие новых высокодоходных проектов. Наряду с этим Компания планирует удерживать от 30% до 50% капитала в генерирующих доход готовых зданиях, что обеспечивает стабильный и предсказуемый поток наличных средств для покрытия потребностей в оборотном капитале и для текущего обслуживания долгов.

### Работа в наиболее привлекательных сегментах рынка

Компания уделяет основное внимание тем сегментам рынка недвижимости, в которых ожидается наибольший доход на вложенный капитал и где, в то же время, имеющиеся у «ОПИН» опыт и знания позволили бы сохранять оптимальное соотношение между рисками и потенциальной доходностью осуществляемых капиталовложений. Приоритетными направлениями для «ОПИН» остаются жилая загородная недвижимость, в частности класса «Премиум» и «Бизнес» класса, а также развитие офисных центров класса А. Эти сегменты характеризуются высоким спросом со стороны клиентов, недостаточным предложением на рынке и нехваткой подходящих земельных участков для комплексного развития таких проектов, а также относительно высокими барьерами для вхождения в данный рынок, как, например, значительные инвестиции и сложные процедуры согласований и оформления разрешительной документации у регулирующих органов.

### **Загородная жилая недвижимость**

По оценкам Компании, строительство жилья в ближайшем Подмосковье является наиболее 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 сегменте загородной недвижимости Компания планирует увеличение доли продаж готовых объектов, построенных на собственные средства. В сравнении с практикой предварительных продаж на ранних стадиях строительства это позволяет существенно увеличить маржу за счет более высокой стоимости готовых домов. Дополнительное преимущество такого подхода – возможность четкого планирования графика строительства и получения лучших условий от генподрядчиков. Особенно актуален этот подход в сочетании с использованием передовых технологий каркасного домостроения.

Для Компании приоритетными являются два направления:

#### **Загородная жилая недвижимость класса «Премиум»**

В настоящее время этот сектор обеспечивает высокую отдачу на вложенные инвестиции. «ОПИН» продолжает активно развивать проекты класса «Премиум», расположение которых характеризуется уникальными характеристиками, например, близостью «большой воды», благоприятной природной средой в сочетании с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.

#### **Загородное жилье для среднего класса**

Компания полагает, что развитие сегмента жилья для среднего класса со стоимостью односемейных жилых домов менее 1 миллиона долларов США является перспективным сейчас в России и особенно в Московской области. Высокий потенциал этого сегмента основывается не только на росте благосостояния населения, но и на развитии ипотечного кредитования в России. По мнению Компании, к этому сегменту относится жилье бизнес-класса со стоимостью домов от 600 тысяч до 1 миллиона долларов США и эконом-класса от 300 до 600 тысяч долларов США. В данном сегменте «ОПИН» планирует следовать концепции развития проектов, аналогичной с реализуемой в сегменте класса «Премиум»: строительство высококачественного жилья с полным инфраструктурным обеспечением в рамках крупномасштабных жилых комплексов. При этом для среднего класса будут предлагаться дома меньшей площади, квартиры в блокированных и малоквартирных домах. Компания также планирует использовать в данном секторе рынка новые строительные технологии, как, например, высокоэффективные технологии каркасно-панельного деревянного домостроения от ведущих международных производителей, что позволит ускорить сроки строительства, уменьшить его себестоимость и повысить прибыльность данного сегмента рынка.

«ОПИН» в ближайшем будущем планирует инвестировать от 40% до 50% своего капитала в проекты жилищного строительства, включая проекты как для среднего класса, так и класса «Премиум».

**Офисные здания класса А**

Компания полагает, что офисные помещения класса А по европейским стандартам являются одним из наиболее привлекательных сегментов на российском рынке недвижимости. Этот сегмент остается для Компании приоритетным. По оценкам «ОПИН», предложение офисных зданий класса А, которые соответствовали бы международным стандартам качества, в Москве продолжает отставать от роста спроса в среднесрочной перспективе. Компания намерена продолжить строительство высококачественных офисных помещений, привлекательных для крупных арендаторов и международных инвесторов. Компания планирует выделять на строительство офисных помещений высшей категории от 20% до 40% своего инвестиционного портфеля.

**Торговые центры, гостиницы и другие проекты**

В связи с существующим в России спросом на новые торговые площади и гостиницы Компания допускает, что от 10% до 20% инвестиционного портфеля может быть направлено на такого рода проекты.

«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» продолжает активное наращивание земельного банка по ключевым направлениям Московской области и в других наиболее перспективных регионах за счет приобретения больших недооцененных в данный момент участков земли. В настоящее время существует уникальная возможность формирования крупных землевладений, которые в будущем станут важнейшим фактором успеха Компании. Земельный банк будет использоваться для жилищного и офисного строительства, а также для извлечения прибыли от роста стоимости земли.

**Удержание высокоэффективных проектов инвестиционного качества после завершения строительства**

По завершении строительства собственных проектов в секторе коммерческой недвижимости «ОПИН» планирует удерживать их в своем портфеле на срок до 5–7 лет, чтобы получать стабильные денежные потоки от аренды, а также в полной мере реализовать потенциал роста стоимости офисных зданий в результате снижения ожидаемой инвесторами нормы доходности. Под управлением Компании будет сформирован оптимальный портфель арендаторов, что позволит стабилизировать поток арендных доходов. В результате объект будет иметь наиболее высокую рыночную стоимость и может быть продан по максимальной цене, в том числе крупнейшим международным институциональным инвесторам. Кроме того, по мере завершения строительства проектов в секторе коммерческой недвижимости Компания будет стремиться эффективно рефинансировать свои инвестиции за счет привлечения заемного капитала, что увеличивает доходность собственных вложений.

**Концентрация усилий на крупномасштабных проектах**

Компания концентрирует свои усилия на крупных проектах для более эффективного использования управленческих и финансовых ресурсов и достижения экономии на масштабе. Кроме того, это способствует увеличению темпов роста стоимости активов под управлением и рыночной капитализации, а также стоимости чистых активов – основных финансовых показателей при оценке компаний, работающих в сфере недвижимости. Эта стратегия применима как в сегменте офисной недвижимости, так и в жилищном строительстве.

В сегменте жилой недвижимости Компания планирует продолжать развитие крупномасштабных проектов, предлагая покупателям качественные современные поселки, расположенные на перспективных транспортных направлениях, с наличием всей необходимой инфраструктуры. Данный подход, с одной стороны, направлен на создание привлекательного стиля жизни, а с другой стороны, повышает стоимость проектов.

### **Надежное и прибыльное предложение домов, возводимых с использованием каркасно-панельных технологий**

Для обеспечения роста будущих доходов и осуществления проектов строительства жилых поселков среднего класса Компания стремится обеспечить надежность, прибыльность и высокое 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 и затраты на строительные работы по сравнению с традиционной технологией, используемой Компанией в таких проектах, как «Павлово-1», «Павлово-2» и «Пестово». Для получения доступа к данным технологиям Компания в феврале 2008 года приобрела приблизительно 61% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited (Viceroy) – канадского производителя каркасно-панельных домов.

### **Присутствие в ключевых регионах**

Компания ведет свою деятельность в основном в Москве и Московской области, где традиционно наблюдается самая высокая доходность в сфере недвижимости. Вместе с тем «ОПИН» может осуществлять развитие проектов и в других регионах России при появлении привлекательных инвестиционных возможностей, а также при наличии достаточных управленческих и иных ресурсов для развития таких проектов. В частности, приоритетным «ОПИН» считает рынок недвижимости г. Сочи – в настоящее время один из наиболее динамично развивающихся в России благодаря проведению Зимней Олимпиады-2014. Кроме того, в рамках программы развития земельного банка особое внимание уделяется северному и западному направлениям.

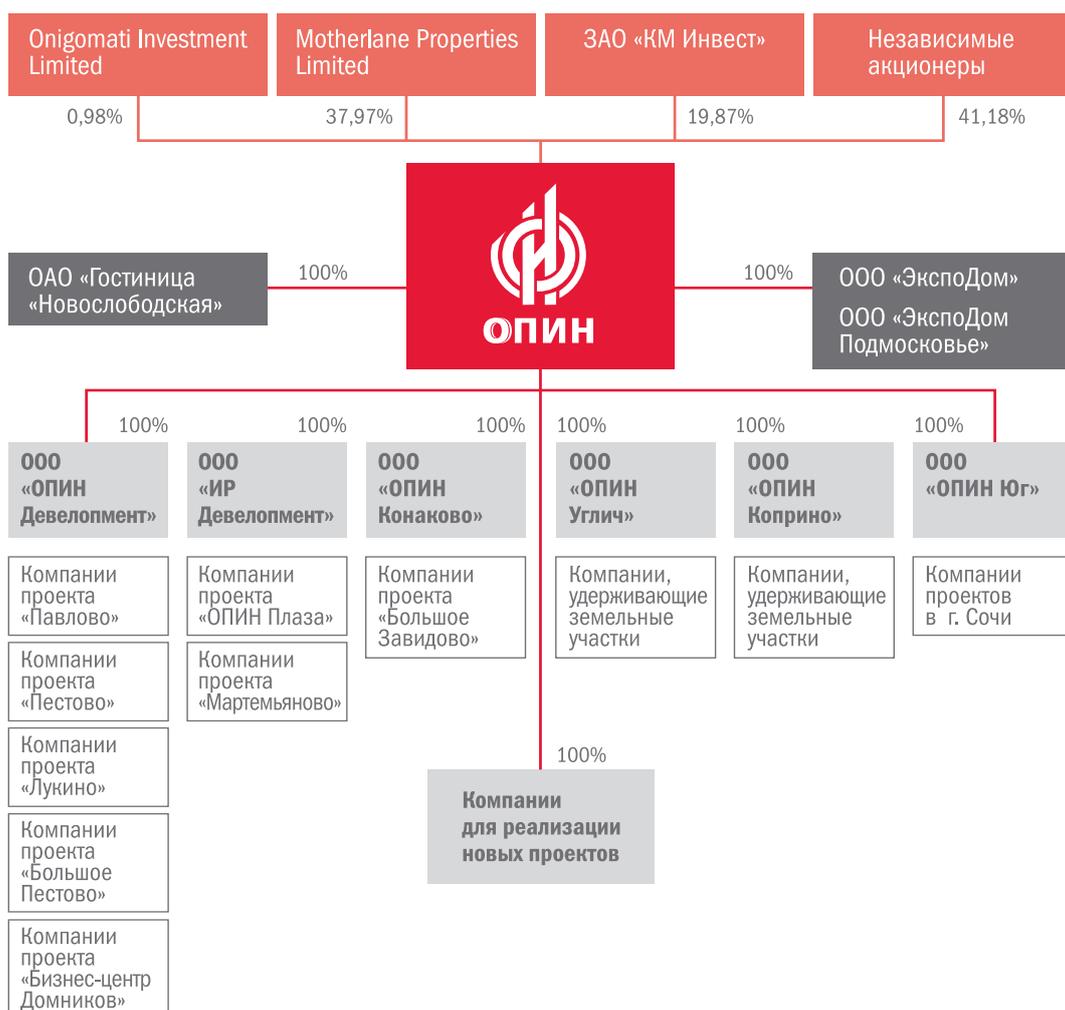
### **Оптимизация структуры капитала**

Компания считает оптимальным соотношение 50/50 между объемом заемного капитала и размером собственного капитала. Для дальнейшего наращивания земельного банка «ОПИН» стремится использовать средства, полученные в результате привлечения акционерного капитала. По мере начала реализации новых девелоперских проектов «ОПИН» планирует сбалансировать соотношение заемного и акционерного финансирования.

### **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. Прозрачность в этих вопросах является ключевым моментом для того, чтобы иметь доступ к российскому и международному рынкам капитала, привлекать заемные средства и развивать долговременные отношения с деловыми партнерами, обладающими финансовыми возможностями, опытом и знаниями в сфере работы с объектами недвижимости.

# КОРПОРАТИВНАЯ СТРУКТУРА ГРУППЫ



На 1 января 2008 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**  
Первый заместитель  
Генерального директора  
по управлению операциями –  
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**  
 Первый 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.



**Карцев**  
**Александр Александрович**  
 Первый заместитель  
 Генерального директора

Александр Карцев окончил Московский государственный инженерно-физический институт, Московский государственный институт международных отношений, а также получил степень MBA в Московском государственном институте инженеров гражданской авиации. Имеет богатый опыт в организации бизнеса и открытии офисов в регионах России. До прихода в Компанию занимал руководящие должности в международной корпорации «Марс» и ОАО «Аэрофлот».



**Костин**  
**Алексей Михайлович**  
 Исполнительный  
 директор

Алексей Костин окончил Московский государственный инженерно-физический институт, прослушал курс менеджмента Warwick Business School (University of Warwick, Великобритания), а также получил степень MBA в Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. В структурах «Интерроса», специализирующихся в области девелопмента и коммерческой недвижимости, работает с 2000 года.



**Трубин**  
**Сергей Андреевич**  
 Заместитель  
 Генерального директора  
 по региональным 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.



**Репин**  
**Андрей Владимирович**  
 Заместитель Генерального  
 директора по коммерческой  
 недвижимости и эксплуатации

Андрей Репин окончил факультет математического обеспечения АСУ Высшего военно-морского училища радиоэлектроники им. А.С. Попова, а также факультет международных экономических отношений МГИМО с отличием. Имеет богатый управленческий опыт, до прихода в «Интеррос» занимал должность Генерального директора регионального представительства компании «Марс» по Северо-Западу (Санкт-Петербург). В структурах «Интерроса», специализирующихся в области девелопмента и коммерческой недвижимости, работает с 1999 года.

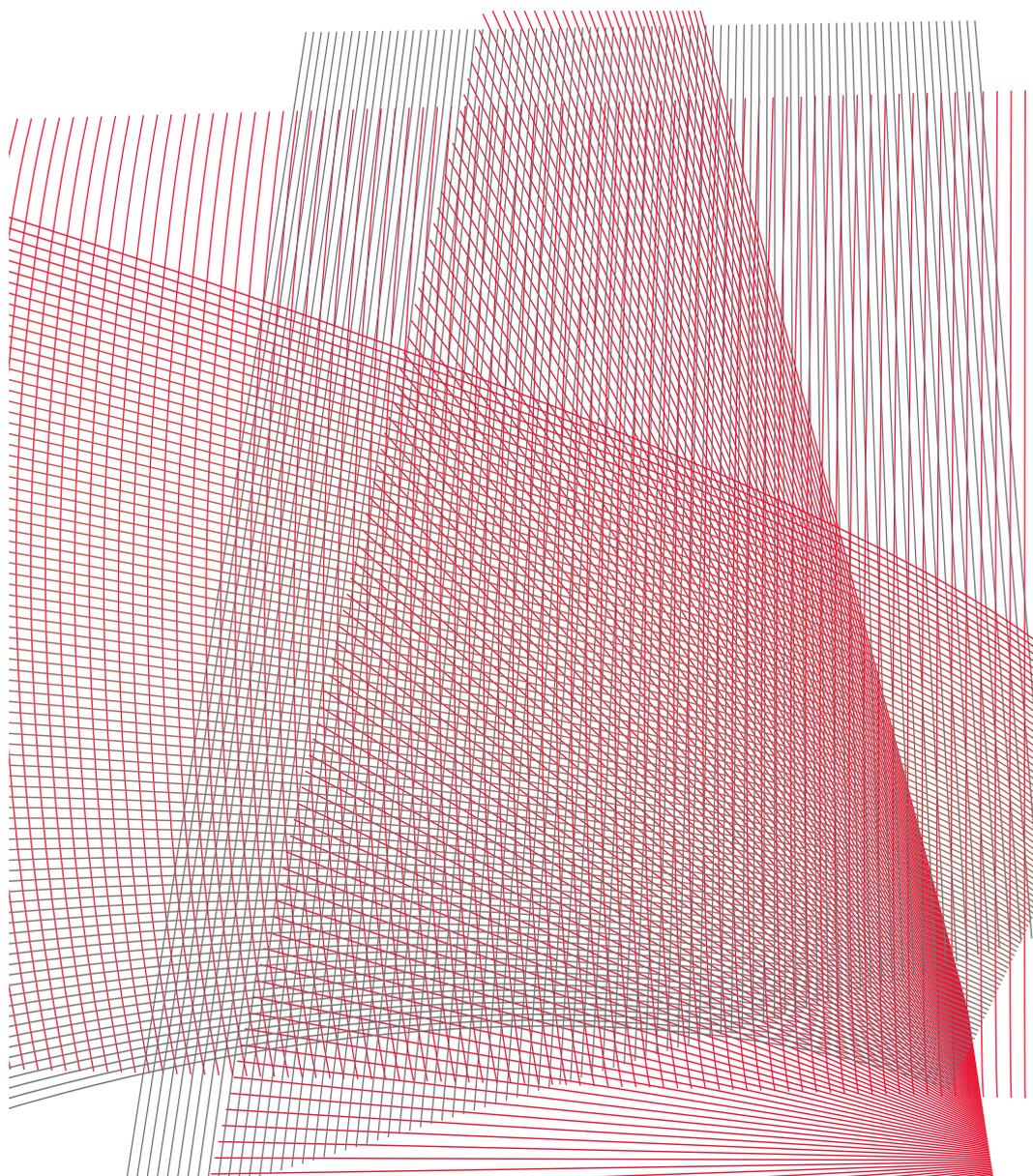


**Порженко**  
**Валентин Александрович**  
 Директор  
 Юридического  
 департамента

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

## 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

**Клишас Андрей Александрович**  
**Председатель Совета директоров Общества с 2007 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родился в 1972 году, гражданин Российской Федерации.

С марта 2008 года г-н Клишас является Генеральным директором ЗАО «КМ Инвест», заместителем председателя правления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС». С 2001 года по март 2008 года – Генеральный директор ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

С 2007 года – член Совета директоров ЗАО «КМ Инвест». С 2001 года – Председатель Совета директоров ОАО «ГМК «Норильский Никель», с 2002 года – член Совета директоров ЗАО «АПК Агрос»;

с 2004 года – Председатель Совета директоров ОАО АКБ «РОСБАНК»; член Совета директоров ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС».

Г-н Клишас является членом Экспертного Совета МВД РФ, членом Общественного Совета МВД РФ, членом Попечительского Совета ассоциации юристов России.

Г-н Клишас имеет высшее образование, с отличием окончил магистратуру Российского университета дружбы народов с присвоением степени «Магистр юриспруденции». Кандидат юридических наук, доцент кафедры конституционного и муниципального права Юридического факультета Российского университета дружбы народов. Доцент кафедры конституционного и муниципального права Московского университета МВД России.

**Аникина Елена Рамелевна**  
**Член Совета директоров Общества с 2007 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родилась в 1961 году, гражданка Российской Федерации.

С 2007 года занимает должность вице-президента ООО «Группа ОНЭКСИМ». С 2005 года г-жа Аникина занимает должность Председателя Правления АНО «Заявочный комитет «Сочи – 2014»»; а с 2006 года – Председателя Правления Фонда «Заявочный комитет «Сочи – 2014» и Генерального директора ЗАО «Сочи Спорт Девелопмент Менеджмент Групп». С 2001 года по 2007 год – Директор Административного департамента ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС»; член Правления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРПРОС». С 2006 года по 2007 год – Председатель Совета директоров ООО «Роза Хутор». Г-жа Аникина имеет высшее образование, окончила Московский государственный педагогический институт иностранных языков им. М. Тореза по специальности «иностранные языки», а также Российскую экономическую академию им. Г.В. Плеханова (РЭА) по специальности «МВА – финансы и кредит».

**Бачин Сергей Викторович**

**Член Совета директоров Общества с 2005 года.**  
**Владеет 186 693 обыкновенными именными акциями Общества, доля в уставном капитале Общества составляет 1,37%<sup>1</sup>.**

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

В 2003–2004 годах работал Генеральным директором ООО «ОИ – управляющая компания», управляющей организацией 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).

**Войтович Ольга Валерьевна**

**Член Совета директоров Общества с 2004 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родилась в 1969 году, гражданка Российской Федерации.

С 2007 года – заместитель директора Юридического департамента ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС», член Совета директоров ЗАО «КМ Инвест»; Председатель Совета директоров ООО «Парк». С 2006 года – Председатель Совета директоров ООО «Инвест Гарант».

В 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».

**Герт Тиивас (Gert Tiivas)**

**Член Совета директоров Общества с 2006 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родился в 1973 году, гражданин Эстонской Республики.

С 2007 года по настоящее время – член Совета директоров East Capital Power Utilities Fund AB (publ), член Совета директоров East Capital Explorer Investments AB.

С 1998 года по 2002 год – президент и генеральный директор Таллиннской фондовой биржи; с 2002 года по 2005 год – президент по Балтийскому региону, а с 2005 года по 2006 год – президент по развивающимся рынкам в компании OMX Exchanges; с 2006 года и по настоящее время является управляющим делами East Capital International AB.

Г-н Тиивас имеет высшее образование, окончил Университет Джорджа Вашингтона (Washington, D.C.) по специальности «международная экономика, банки и финансы», Бэнтли колледж (Waltham, Massachusetts) по специальности «международные отношения и экономика», а также Весалиус колледж (Vrije Universiteit Brussel, Brussels) по специальности «экономическая политика и институциональное развитие ЕС».

**Джон Кейс Слимман (John Keith Sleeman)**

**Член Совета директоров Общества с 2006 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родился в 1949 году, подданный Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии. С 2007 года по настоящее время является членом Совета директоров PV Crystalox Solar plc, с 2006 года – партнером S. P. Angel Corporate Finance LLP. С 1998 года по 2003 год – управляющий директор HSBC Bank; с 2000 года по 2003 год – директор по ценным бумагам и рынкам капитала HSBC (Индия) и HSBC Investment Company (Египет); с 2000 года по 2003 год – член исполнительного комитета HSBC Financial Services (Middle East); с 2003 года по 2005 год г-н Слимман выступал советником EMG Suisse SA – швейцарской консалтинговой компании в области корпоративных финансов, а с 2003 года по 2007 год был членом Совета директоров ОАО «Силовые машины».

Г-н Слимман имеет высшее образование, окончил Университет Дурхама, имеет степени Chartered Accountant (Institute of Chartered Accountants in England and Wales) и Chartered Banker (Chartered Institute of Bankers).

<sup>1</sup> Данные представлены по состоянию на 20.04.2008 г.

**Костоев Дмитрий Русланович**  
**Член Совета директоров Общества с 2004 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родился в 1973 году, гражданин Российской Федерации.

С 2007 года по настоящее время – член Совета директоров ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС». С 2005 года до начала 2007 года занимал должность заместителя директора Финансового департамента по финансовому анализу и корпоративным финансам ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС», а с января 2007 года занимает должность управляющего директора по инвестициям ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС».

С 2004 года – член Совета директоров ЗАО «Агропромышленный комплекс Агрос»; с 2005 года – член Совета директоров ОАО Компания «РУСИА Петролеум», ООО «Проф-Медиа Менеджмент»; с 2006 года – член Совета директоров ООО Страховая компания «Согласие».

Г-н Костоев имеет высшее образование, окончил Государственную финансовую академию при Правительстве РФ, прошел образовательный курс по программе «Оценочная деятельность» в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, а также в университете графства Kent (University of Kent) (Великобритания).

**Паринов Кирилл Юрьевич**  
**Член Совета директоров Общества с 2005 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родился в 1967 году, гражданин Российской Федерации.

С 2007 года по настоящее время – член Совета директоров ОАО «Полюс Золото», с 2002 года – член Правления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС». С 2002 года по 2004 год – директор Юридического департамента, с 2004 года – заместитель Генерального директора ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС».

В 2006 году г-н Паринов занимал должность Генерального директора ЗАО «Холдинговая компания Инвест».

Г-н Паринов имеет высшее образование, окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова по специальности «правоведение», Southern Methodist University, LL.M. in international and Comparative Law (г. Даллас, США), магистр права.

**Тюренков Владимир Александрович**  
**Член Совета директоров Общества с 2006 года.**  
**Акционером Общества не является.**

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

С 1996 года по настоящее время – управляющий директор компании «Хансбергер Глобал Инвесторс» (Hansberger Global Investors, Inc.).

Г-н Тюренков имеет высшее образование, окончил Московский государственный технический университет им. Н.Э. Баумана, а также институт изучения США и Канады Академии наук СССР. Имеет степень «мастера делового администрирования» Университета Пеппердин (США) по специальности «международные и корпоративные финансы».

Согласно требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах» и Устава Общества Совет директоров Общества избирается годовым Общим собранием акционеров сроком на один год. Совет директоров Общества состоит из девяти членов.

По состоянию на 01.01.2007 в состав Совета директоров Общества входили следующие члены Совета директоров, избранные на внеочередном Общем собрании акционеров Общества 25 октября 2006 года (протокол б/н от 26.10.2006 г.):

1. Бачин Сергей Викторович;
2. Бугров Андрей Евгеньевич;
3. Войтович Ольга Валерьевна;
4. Костоев Дмитрий Русланович;
5. Паринов Кирилл Юрьевич;
6. Сальникова Екатерина Михайловна;
7. Тюренков Владимир Александрович;
8. Герт Тиивас (Gert Tiivas);
9. Джон Кейс Слимман (John Keith Sliman).

В течение 2007 года Совет директоров Общества избирался дважды.

Решением внеочередного Общего собрания акционеров Общества, созванного Советом директоров Общества на основании требования основного акционера Общества и состоявшегося 25 апреля 2007 года, были досрочно прекращены полномочия действующего состава Совета директоров Общества и избран Совет директоров Общества в новом составе:

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

На годовом Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 29 июня 2007 года, все члены Совета директоров Общества были переизбраны.

Независимыми членами Совета директоров Общества являются: Войтович Ольга Валерьевна, Тюренков Владимир Александрович, Герт Тиивас (Gert Tiivas) и Джон Кейс Слимман (John Keith Sliman).

### **Заседания Совета директоров, решения Совета директоров**

В отчетном году Совет директоров Общества провел 19 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы:

- предварительного утверждения результатов деятельности Общества по итогам 2006 финансового года;
- приобретения/отчуждения долей и изменения 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 2006 финансового года**

25 мая 2007 года проведено заседание Совета директоров Общества, на котором были:

- предварительно утверждены годовой отчет Общества и годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2006 финансовый год;
- принято к сведению Заключение Комитета по аудиту Общества об оценке заключения аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2006 год.

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

В течение 2007 года проводились заседания Совета директоров Общества для принятия решений об участии/прекращении участия или изменении участия в уставных капиталах хозяйственных обществ в рамках модернизации корпоративной структуры. В частности, были приняты следующие решения:

- об изменении размера участия Общества в уставном капитале ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»;
- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»;
- о прекращении участия Общества в уставных капиталах ООО «Яхт-клуб «Пестовский», ООО «Строй Инвест Групп», ООО «Строй Групп» и ООО «Пестово»;
- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «ОПИН Плаза»;
- об участии Общества в уставном капитале ООО «ОПИН Девелопмент»;
- об участии Общества в уставном капитале ООО «ИР Девелопмент»;
- об изменении размера участия Общества в уставном капитале ООО «Новорижский».

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

- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «Красная горка»;
- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «Строй Сервис Групп»;
- об изменении размера участия Общества в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость»;
- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «Проект Строй»;
- о прекращении участия Общества в уставном капитале ООО «Капитал Индустрия».

### Одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

В течение 2007 года проводились заседания Совета директоров Общества для принятий решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в рамках модернизации системы корпоративного управления, а именно:

- внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»;
- внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «ОИ-управляющая компания»;
- внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал ООО «Эстейт Менеджмент»;
- внесение вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Девелопмент»;
- внесение вклада в уставный капитал ООО «ИР Девелопмент»;
- договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Новорижский».

Также в рамках реализации существующих инвестиционных проектов в отчетном году Совет директоров Общества принимал решения об одобрении следующих сделок, в совершении которых имеется заинтересованность:

- внесение дополнительного вклада в уставный капитал ООО «Эко-Центр»;
- продажа части доли в уставном капитале ООО «Проект Строй»;
- продажа части доли в уставном капитале ООО «Капитал Индустрия».

Кроме того, в 2007 году Совет директоров Общества принял ряд решений по одобрению сделок, связанных с внутрикорпоративным оборотом<sup>2</sup>.

### Увеличение уставного капитала Общества

В течение 2007 года Совет директоров дважды принимал решение об увеличении уставного капитала Общества путем выпуска дополнительных обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей по открытой подписке, в частности:

- 22 января 2007 года в количестве 1 798 063 (один миллион семьсот девяносто восемь тысяч шестьдесят три) штук, Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг и Проспект ценных бумаг были утверждены 22 января 2007 года, цена была определена 16 апреля 2007 года

в размере 4 668 рублей 51 копейки (четыре тысячи шестьсот шестьдесят восемь рублей пятьдесят одна копейка) за одну акцию дополнительного выпуска;

- 31 мая 2007 года в количестве 2 038 930 (два миллиона тридцать восемь тысяч девятьсот тридцать) штук, Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг и Проспект ценных бумаг были утверждены 18 июня 2007 года, цена определена 28 сентября 2007 года в размере 7 238 рублей 95 копеек (семь тысяч двести тридцать восемь рублей девяносто пять копеек) за одну акцию дополнительного выпуска.

В течение 2007 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 2006 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2007 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 2007 году Общество продемонстрировало высокие финансовые результаты. По данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, по сравнению с началом 2007 года капитал акционеров материнской компании вырос более чем в 2 раза и превысил на 31 декабря 2007 года 2,7 миллиарда долларов США. Активы Общества достигли 3,5 миллиарда долларов США на 31 декабря 2007 года, что более чем в 2 раза превышает показатели начала года.

<sup>2</sup> Решения Совета директоров Общества об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, опубликованы в Приложении № 1 к Годовому отчету ОАО «ОПИН».

Рост активов и капитала в 2007 году произошел в основном за счет:

- увеличения рыночной стоимости активов в результате динамичного развития проектов и улучшения рыночной конъюнктуры, в частности по проекту строительства бизнес-центра класса А «Домников»;
- получения прибыли по текущим проектам, включая поселки «Павлово», «Пестово», офисный центр класса А «Мейерхольд» и гостиницу Novotel Moscow Centre, а также реализации земельного участка площадью около 16,9 га в Самаре;
- проведения дополнительных эмиссий акций в мае и октябре.

По сравнению с 2006 годом выручка почти удвоилась и достигла 165 миллионов долларов США, а чистая прибыль, принадлежащая акционерам материнской компании, выросла в 1,5 раза и превысила 86 миллионов долларов США в 2007 году. Процент эффективной валовой маржи<sup>3</sup> Общества в 2007 году остался на уровне 2006 года и составил около 43%.

В 2007 году начаты продажи в поселке «Мартемьяново», а также квартир в таунхаусах и малоэтажных многоквартирных домах в поселке «Павлово-2». В этих поселках были заключены контракты с клиентами на общую сумму около 96 миллионов долларов США. Денежные средства, полученные от клиентов по данным контрактам, не были признаны в составе выручки по состоянию на 31 декабря 2007 года в соответствии с принципами учетной политики. Выручка по квартирам в таунхаусах и малоэтажных многоквартирных домах признается в момент завершения строительства и передачи объекта покупателю после подписания акта приема-передачи. Выручка от продажи земельных участков признается в момент перехода права собственности покупателю.

2007 год отмечен следующими ключевыми достижениями Компании:

- Продолжено активное наращивание земельного банка, который по состоянию на 31 декабря 2007 года составил свыше 5 700 га, что более чем в 7 раз превышает аналогичный показатель 2006 года.
- Заключены соглашения о фиксировании цены на покупку дополнительных 13 000 гектар в северном и западном направлениях от Москвы, которые располагаются в коридорах наиболее

эффективных транспортных артерий и/или обладают высоким рекреационным потенциалом. Проведена частичная оплата контрагентам в рамках данных соглашений.

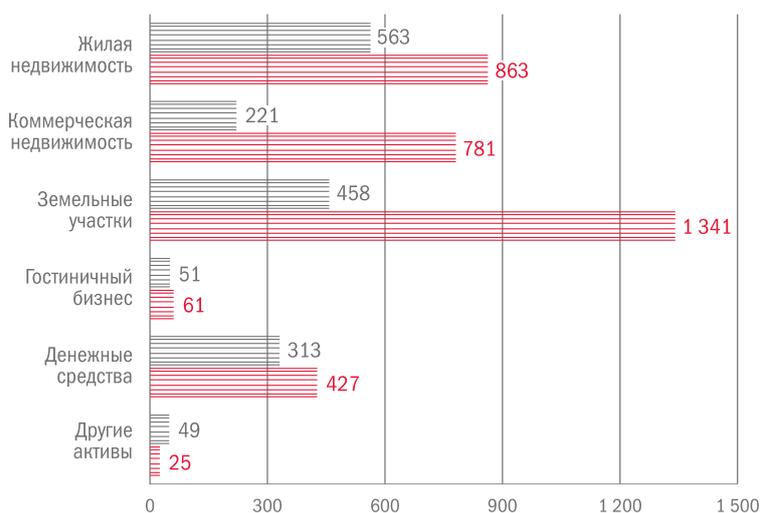
- Разработана концепция развития участка в рамках комплексного развития территории «Большое Завидово». Над проектом работала международная компания EDAW ([www.edaw.com](http://www.edaw.com)), имеющая обширный опыт планирования территорий и архитектурного консультирования. «ОПИН» также привлек международного консультанта – компанию Economic Research Associates (ERA – [www.econres.com](http://www.econres.com)), специализирующуюся в сфере туризма и досуга, для участия в разработке концепции и экономического анализа проекта.
- Завершены работы «нулевого» цикла, а также проведена существенная часть работ по возведению монолитных железобетонных конструкций надземной части бизнес-центра класса А «Домников».
- Активно ведется строительство «Центра искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Завершены работы по строительству монолитных железобетонных конструкций корпуса Б, работы по устройству «стены в грунте» корпуса А, ведутся работы по устройству фундаментной плиты и монолитных конструкций подземной части здания.
- Практически завершено строительство торгово-развлекательного комплекса «Павлово Подворье» в состоянии отделки «Shell and core». Основная часть площадей предварительно сдана в аренду.
- Получен акт разрешенного использования земельного участка по проекту строительства бизнес-центра класса А «ОПИН Плаза».
- Компания в октябре 2007 года стала управляющей компанией по развитию и последующей эксплуатации горнолыжного курорта «Роза Хутор».
- PRP Architects выбран генеральным проектировщиком проекта Компании по строительству гостинично-рекреационного комплекса повышенной комфортности в г. Сочи.
- Начаты продажи и строительство в поселках «Павлово-2» и «Мартемьяново».

<sup>3</sup> Валовая маржа скорректирована на накопленную величину прибыли от переоценки реализованных в данном периоде земельных участков (перевод из фонда переоценки в состав накопленной прибыли минус отчет о прибылях и убытках).

В рамках реализации принятой стратегии в 2007 году Общество продолжило активное развитие проектов.

### СТРУКТУРА АКТИВОВ ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(в млн. долл. США)

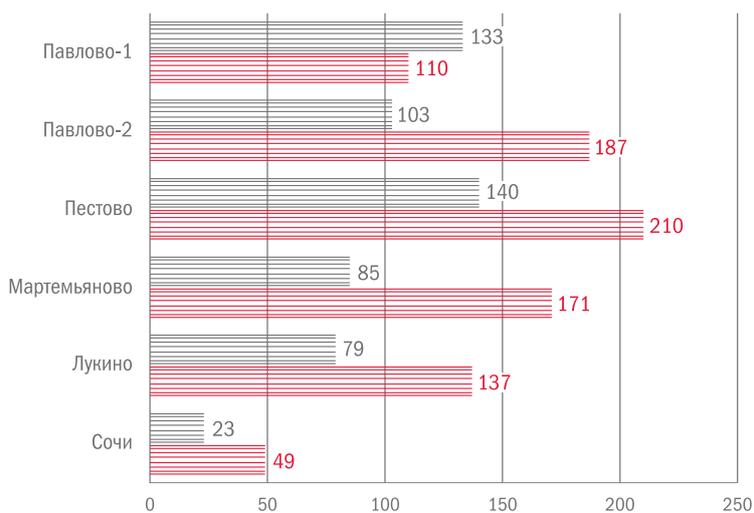


≡ АКТИВЫ НА 31.12.2006

≡ АКТИВЫ НА 31.12.2007

### СТРУКТУРА АКТИВОВ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

(в млн. долл. США)

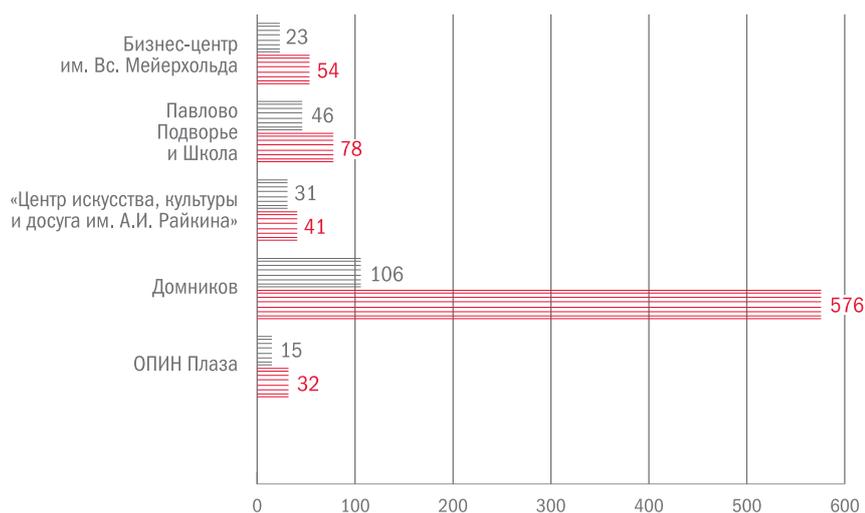


≡ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31.12.2006

≡ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31.12.2007

### СТРУКТУРА АКТИВОВ ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

(в млн. долл. США)

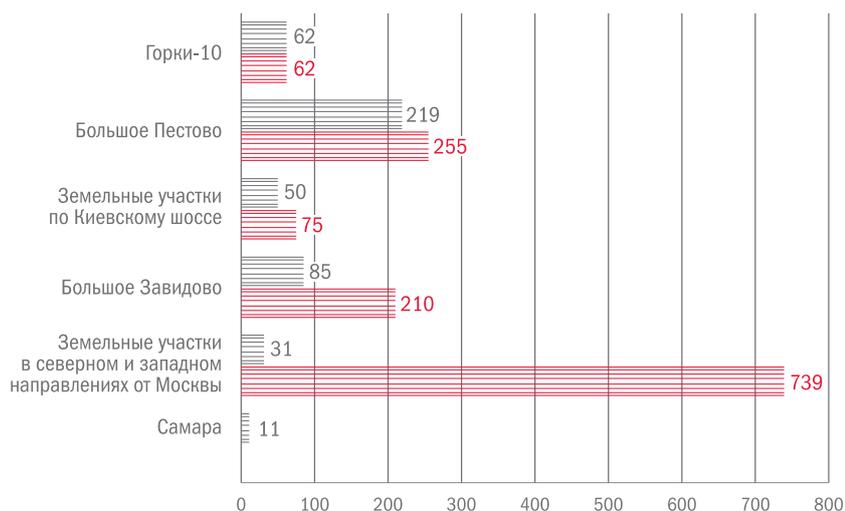


▬ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31.12.2006

▬ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31.12.2007

### СТРУКТУРА АКТИВОВ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

(в млн. долл. США)



▬ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31.12.2006

▬ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31.12.2007

## Едиличный исполнительный орган Общества

Должность едиличного 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 [www.opin.ru](http://www.opin.ru).

Общество публиковало сообщения о существенных фактах, а также иную информацию, подлежащую опубликованию в периодических печатных изданиях, в газете «Трибуна»; затем, с мая 2006 года по февраль 2007 года – в газете «Бизнес. Ежедневная деловая газета». С февраля 2007 года сообщения, подлежащие опубликованию в периодических печатных изданиях, публикуются в газете «Независимая газета».

На сайте Общества [www.opin.ru](http://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 2007 год, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, был проведен аудиторской организацией ООО «Росэкспертиза».

## Аудит консолидированной финансовой отчетности по МСФО

Годовая консолидированная финансовая отчетность Общества составлена в соответствии с МСФО. Аудиторская компания ЗАО «Делойт и Туш СНГ» была привлечена для проведения международного аудита консолидированной финансовой отчетности за 2002-2007 годы.

## Оценка активов независимыми оценщиками

Оценка недвижимости Общества проводилась в 2007 году независимым оценщиком – компанией ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» (Jones Lang LaSalle).

## 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 ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение об ее одобрении

В 2007 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

Устав Общества не содержит положений об ограничении полномочий едиличного 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 ее одобрении**

В 2007 году Обществом было совершено 69 сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, в том числе:

- 60 сделок по предоставлению займов дочерним обществам (одобрены на заседаниях Совета директоров Общества 14 ноября 2006 года, 9 июня и 14 ноября 2007 года);
- 3 сделки по купле-продаже долей в уставных капиталах дочерних обществ (одобрены на заседаниях Совета директоров Общества 29 октября и 21 декабря 2007 года);
- 5 сделок по внесению вкладов/дополнительных вкладов в уставные капиталы дочерних обществ (одобрены на заседаниях Совета директоров Общества 29 октября, 7 декабря и 21 декабря 2007 года);
- 1 сделка по страхованию ответственности членов Совета директоров Общества и единоличного исполнительного органа Общества (одобрена внеочередным Общим собранием акционеров Общества 14 сентября 2007 года)<sup>4</sup>.

**Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения**

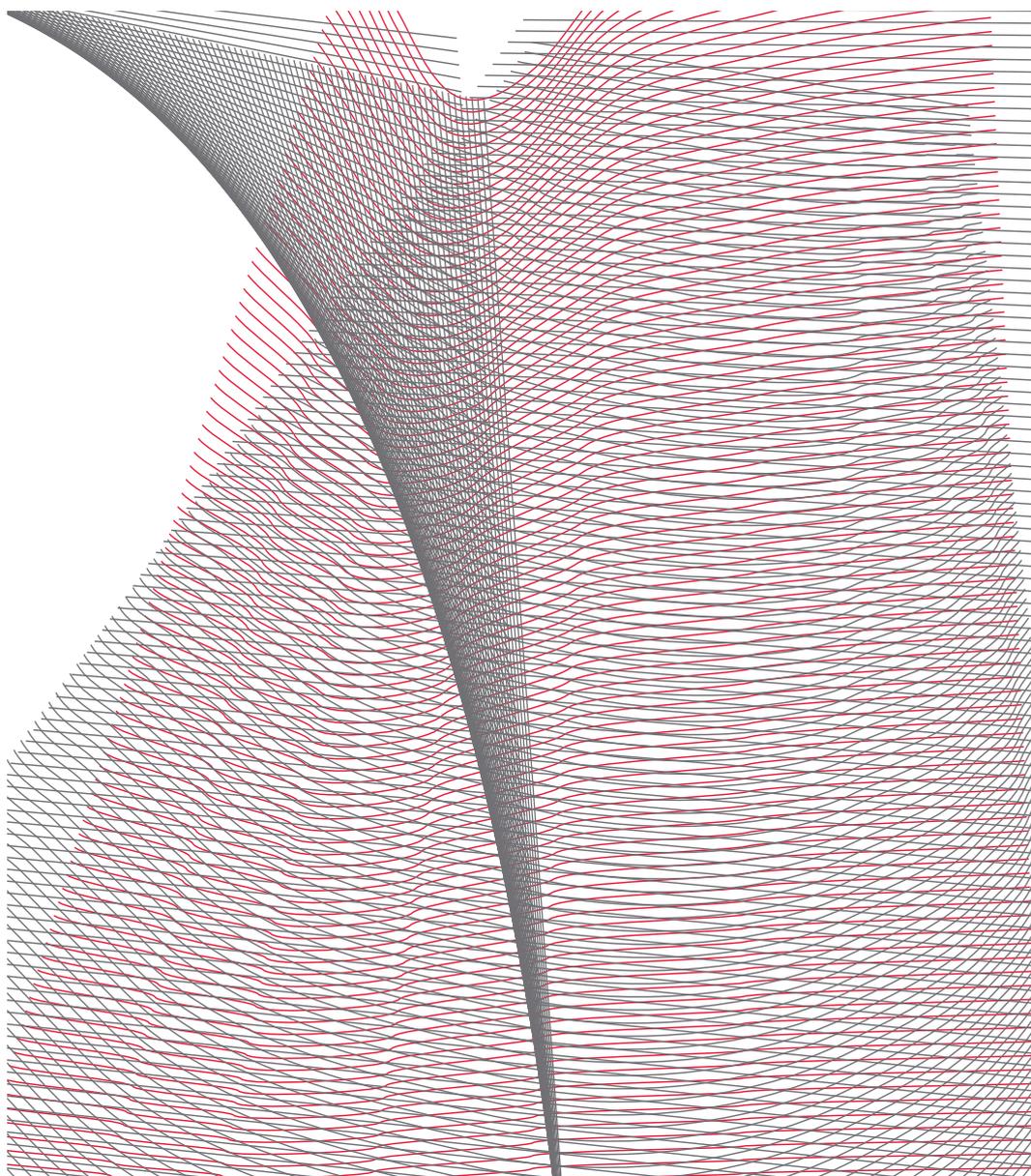
Общество соблюдает требования Кодекса корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 г. № 421/р. Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и/или во внутренних документах Общества. В Совете директоров работают четыре независимых члена, создан 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<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> 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».

<sup>5</sup> Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения опубликованы более подробно в Приложении № 3 к Годовому отчету ОАО «ОПИН».



# ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2007–2008 ГОДОВ



По сравнению с 2006 годом чистая прибыль акционеров материнской компании ОАО «ОПИН», определяемая в соответствии с МСФО, выросла более чем в 1,5 раза и составила 86 миллионов долларов США, активы выросли более чем в 2 раза и превысили 3,5 миллиарда долларов США, капитализация выросла более чем в 2 раза и составила 4,2 миллиарда долларов США на конец 2007 года.

Объем продаж в строящемся поселке «Павлово-1» за 2007 год составил 58 миллионов долларов США. По состоянию на 31 декабря 2007 года были заключены инвестиционные контракты на 81% от общего числа земельных участков на общую сумму 231 миллион долларов США.

На конец 2007 года объем продаж строящегося поселка «Пестово» составил 129 миллионов долларов США, что соответствует реализации 37% общего числа земельных участков.

Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента загородной недвижимости.

Начаты продажи блокированных и малоэтажных домов в поселке «Павлово-2». На конец 2007 года объем продаж в таунхаусах составил около 45 миллионов долларов США, что соответствует реализации 24% от общего числа квартир. Контракты заключены на 29% от общего числа квартир в малоэтажных домах на общую сумму 23 миллиона долларов США. Также были заключены договоры на 11 участков под строительство домов, что составляет 7% от общего количества земельных участков на общую сумму 8 миллионов долларов США.

В феврале 2007 года стартовал проект реализации земельных участков с подведенными коммуникациями в поселке «Мартемьяново». На 31 декабря 2007 года заключено 119 контрактов, что соответствует реализации 78% общего числа земельных участков на общую сумму 28 миллионов долларов США.

Выручка от сдачи коммерческих площадей в аренду в бизнес-центре класса А «Мейерхольд» в 2007 году составила 3,1 миллиона долларов США (без учета выручки от площадей, арендуемых собственником здания), выручка от эксплуатации гостиницы Novotel Moscow Centre – 24 миллиона долларов США.

В 2007 году Компания продолжила работу по наращиванию своего земельного банка. Создание земельного банка позволит осуществлять комплексное развитие территорий, реализовывать крупномасштабные проекты жилищных комплексов на рынке загородной недвижимости, а также обеспечить портфель девелоперских проектов на годы вперед.

В январе 2007 года Компания приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Капитал Сервис» и ООО «Инвест Полис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Региональное развитие», которая владеет правами приблизительно на 1 300 га земельных участков, расположенных в Тверской области и предназначенных для реализации проекта комплексного развития территории «Большое Завидово».

В феврале 2007 года Компания приобрела 100% долей ООО «Экстерн», которое владеет правами приблизительно на 0,8 га земельных участков, расположенных в г. Сочи.

В июне 2007 года Компания приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Сельские зори» и ООО «Строй Прогресс» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Агросистема», которая владеет правами приблизительно на 314 га земель вблизи поселка «Пестово».

В июне 2007 года Компания приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Агро Групп» и ООО «Агро Сервис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Инвест Сервис», которая владеет правами приблизительно на 3 200 га земель в Тверской области.

В декабре 2007 года Компания приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «ТМ Групп» и ООО «Старт Полис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Тимонино», которая владеет правами приблизительно на 137 га земельных участков, расположенных на Киевском шоссе вблизи Мартемьяново.

В рамках стратегии увеличения земельного банка было заключено соглашение о фиксировании цены на земельные участки общей площадью около 13 000 га в Тверской области. Кроме того, было заключено соглашение о фиксировании цены на приобретение участка площадью до 1 000 га в районе строящегося поселка «Пестово». В 2006–2007 годах завершено приобретение части этого участка площадью около 352 га.

В течение 2007 года Компания продолжила свою деятельность в секторе девелопмента коммерческой недвижимости: завершены работы «нулевого» цикла, а также проведена существенная часть работ по возведению монолитных железобетонных конструкций надземной части бизнес-центра класса А «Домников», а также активно ведется строительство «Центра искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина», где завершены работы по строительству монолитных железобетонных конструкций корпуса Б,

работы по устройству «стены в грунте» корпуса А, ведутся работы по устройству фундаментной плиты и монолитных конструкций подземной части здания; практически завершено строительство торгово-развлекательного комплекса «Павлово Подворье» в состоянии отделки «Shell and core» и основная часть площадей предварительно сдана в аренду.

«ОПИН» стал управляющей компанией 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 2007 года кредитный портфель ОАО «ОПИН» составил около 195 миллионов долларов США, из которых 100 миллионов долларов США – кредит ING Bank N.V., привлеченный в ноябре 2007 года, 50 миллионов долларов США составляют размещенные в декабре 2007 года для оптимизации общей структуры финансирования девелоперских проектов кредитные ноты (CLN) со сроком обращения 2 года и ставкой купона в размере 9,75% годовых, 22,5 миллиона долларов США – кредит ОАО АКБ «РОСБАНК» и 17,7 миллионов долларов США – кредит Сбербанка РФ, выданный в декабре 2004 года входящей в группу компаний ОАО «ОПИН» гостинице Novotel Moscow Centre – ОАО «Гостиница «Новослободская».

В мае 2007 года была завершена вторая дополнительная эмиссия акций ОАО «ОПИН», в результате которой было привлечено около 325 миллионов долларов США. Акции размещались по открытой подписке в количестве 1 798 063 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Цена размещения акций составила 180,75 доллара США в рублях по курсу Банка России на дату начала размещения. 95,85% акций было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации своего преимущественного права, что свидетельствует о высоком уровне их доверия.

В октябре 2007 года Компания успешно завершила дополнительную эмиссию акций (SPO). Было размещено 2 038 930 акций дополнительного выпуска. В результате публичного предложения акций круг инвесторов значительно расширился. Цена размещения акций была утверждена Советом директоров ОАО «ОПИН» после окончания срока действия преимущественного права на заседании, состоявшемся 28 сентября 2007 года, и составила 7 238,95 рубля за одну акцию, что соответствует 290 долларам США за одну акцию дополнительного выпуска и 36,25 доллара США за одну глобальную депози-

тарную расписку («GDS») по курсу ЦБ РФ на 28 сентября 2007 года. В результате размещения дополнительных акций Компания привлекла около 14,8 миллиарда рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату начала публичного размещения соответствовало около 591 миллиону долларов США. В качестве совместных ведущих менеджеров при проведении размещения выступили ING Bank и «Ренессанс Капитал».

В январе 2008 года Совет директоров одобрил проведение шестой дополнительной эмиссии путем размещения по открытой подписке 1 692 252 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Акционеры Компании получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций Компании. Цена размещения акций будет определена Советом директоров по истечении срока действия преимущественного права.

В январе 2008 года завершён перевод около 230 га земель по Новорижскому шоссе в категорию «земли поселений» для реализации проекта «Лукино».

В феврале 2008 года в рамках реализации технологии каркасно-панельного деревянного домостроения ОАО «ОПИН» приобрело приблизительно 61% акционерного капитала компании Viceroy ([www.viceroy.com](http://www.viceroy.com)). В соответствии с условиями сделки Компания также вступила в акционерное соглашение с владельцами акций класса Б компании Viceroy.

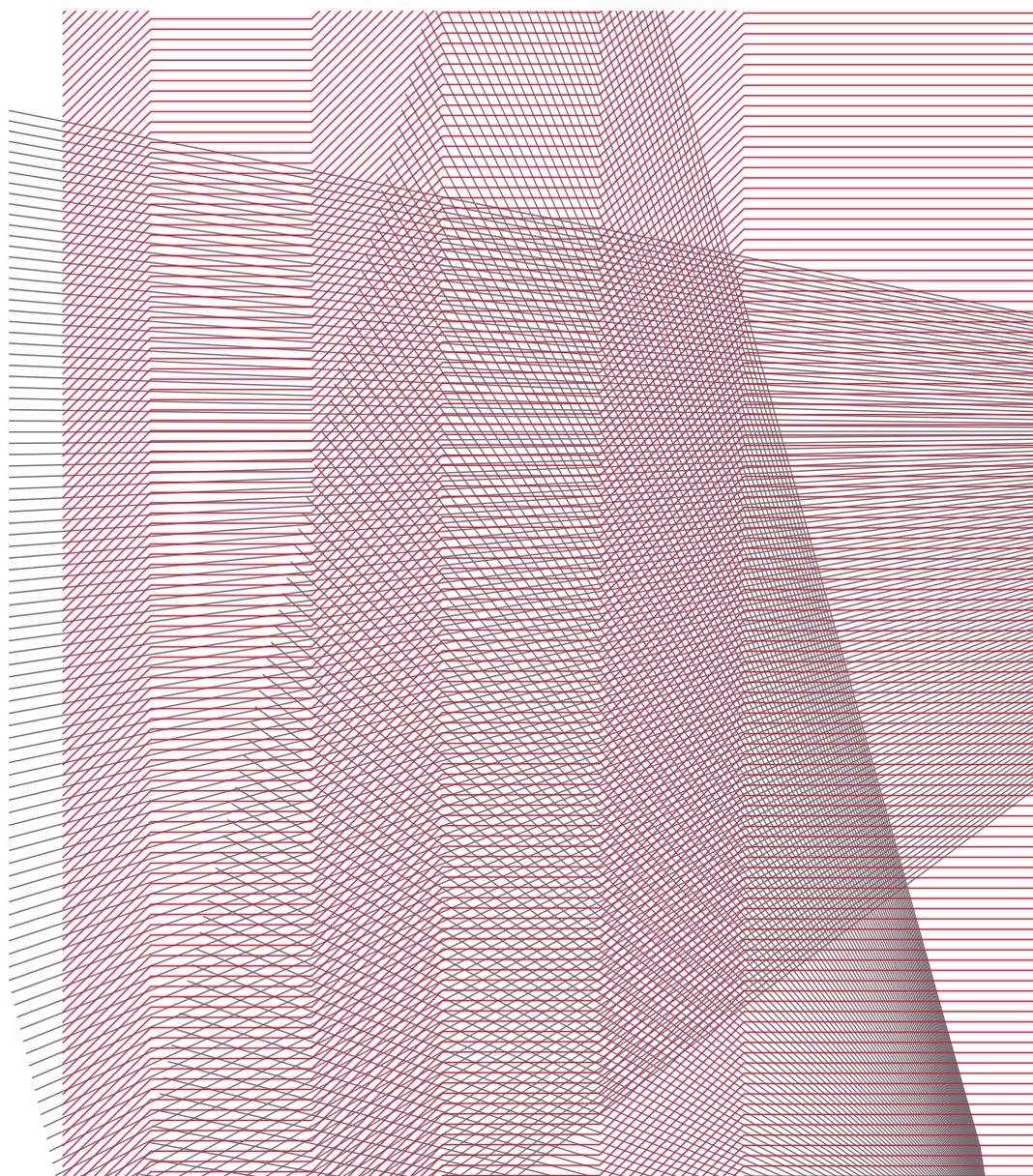
В марте 2008 года завершён перевод 1 300 га земель в категории «земли поселений» и «земли промышленности», необходимые для дальнейшего развития проекта комплексного развития территории «Большое Завидово».

В марте 2008 года Компания разместила пятилетние кредитные ноты (CLN) на сумму 99,9 миллиона долларов США.

Первый квартал 2008 года стал одним из самых успешных в истории Компании по заключению контрактов с клиентами: подписано 73 контракта в поселках «Павлово-1», «Павлово-2», «Пестово» и «Мартемьяново». Лидерами продаж стали квартиры в таунхаусах и малоэтажных многоквартирных домах в поселке «Павлово-2».



# СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2007 ГОДУ



# СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2007 ГОДУ

## Макроэкономика

Отличительной особенностью 2007 года стало ускорение по сравнению с предыдущим годом темпов роста практически во всех видах экономической деятельности, особенно в строительстве и розничной торговле. Увеличились доходы населения и капитальные вложения предприятий. Инфляция превысила уровень предыдущего года.

Прирост ВВП в 2007 году по сравнению с предыдущим годом оценивается на уровне 7,6%. Рост производства происходил в условиях благоприятной для российских экспортеров внешнеэкономической конъюнктуры, увеличения внутреннего спроса. Оборот розничной торговли вырос в 2007 году примерно на 15%.

Объем вложений в основной капитал в 2007 году увеличился примерно на 20%, что почти в 1,5 раза превышает показатель 2006 года.

Ценовая конъюнктура на мировых товарных рынках для российских экспортеров в 2007 году была благоприятна. Цены на основные товары российского экспорта в среднем были выше, чем в 2006 году: энергетические товары подорожали на 11,1%, неэнергетические – на 4,9%.

В 2008 году, по оценкам Минэкономразвития, рост ВВП составит 5,9%, в 2009 году – 5,9% (вместо ранее озвученной цифры – 6%), в 2010 году – 6,1%. В предыдущие годы ВВП России рос более быстрыми темпами. Так, в 2006 году, по сравнению с 2005 годом, ВВП вырос на 6,7% и составил в рыночных ценах 26,6 триллиона рублей по данным Росстата. В 2005 году рост этого показателя составил 6,4%.

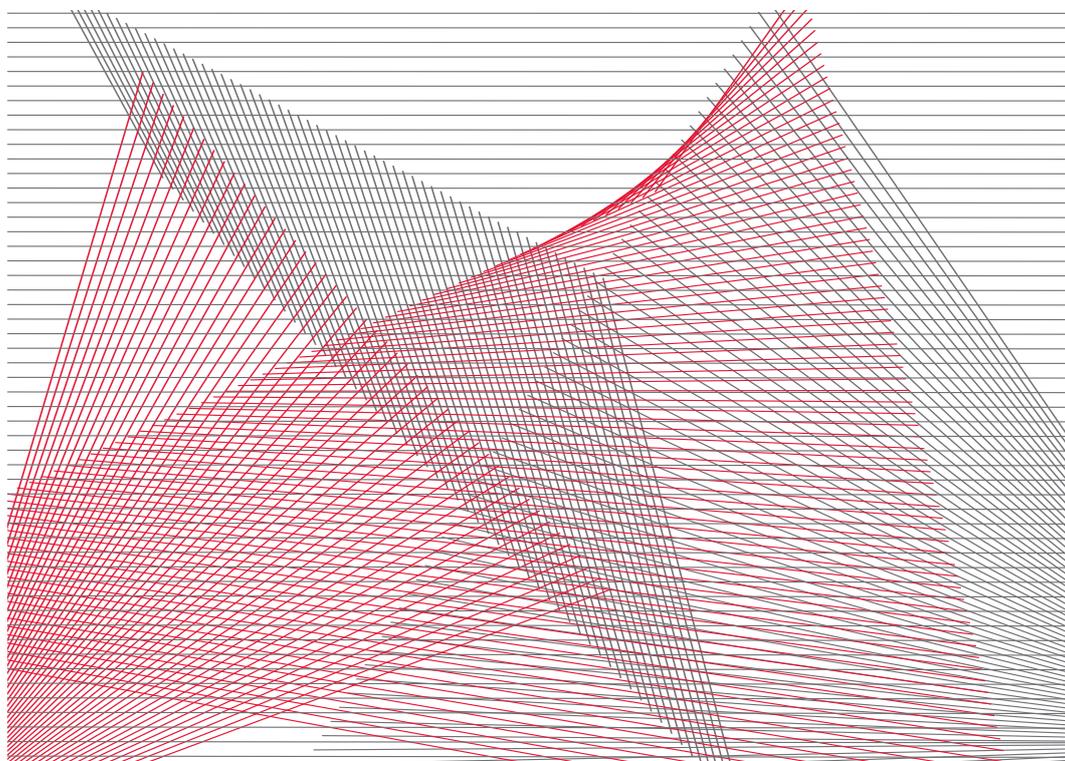
Минэкономразвития прогнозирует инфляцию в 2008 году в пределах 6,5-7%, в 2009-м – 6,3-6,8%, в 2010 году – 5,8-6,5%.

С начала года цены на потребительском рынке повысились на 11,9% (в 2006 году – на 9,0%, в 2005 году – на 10,9%). Таким образом, по итогам 2007 года инфляция превышает показатели последних двух лет и превышает уровень 2004 года, когда она составила 11,7%. Базовая инфляция за 2007 год – 11,0% (по итогам 2006 года – 7,8%).

В 2007 году реальные денежные доходы населения увеличились по сравнению с 2006 годом примерно на 12%. Реальная зарплата превысила уровень предыдущего года примерно на 16%. Средний размер назначенных месячных пенсий в 2007 году был в реальном выражении на 4% выше, чем в 2006 году.

Согласно исследованию PricewaterhouseCoopers и Urban Land Institute, в 2007 году Москва стала «самым привлекательным в Европе городом для инвестиций в недвижимость». Главный фактор такой привлекательности – доходность, в первую очередь в секторе торговой недвижимости. Вложения в московское строительство сулят инвестору 12-16% годовых, при том, что средняя норма доходности по Европе колеблется в пределах 8-10%. В 2006 году Москва по этому показателю занимала только 18 место из 27 европейских городов.

По данным Praedium, в 2007 году отмечался высокий рост рынка коммерческой недвижимости. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 4,9 миллиарда долларов США, что в полтора раза больше, чем в 2006 году, 78% этих средств – 3,8 миллиарда долларов США пришли на Москву.



### СУВЕРЕННЫЙ РЕЙТИНГ

Standard&Poor's	BBB+
Fitch Ratings	BBB+
Moody's Investors Service	Baa2

Источник: данные агентств

### ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Показатели	2003	2004	2005	2006	2007	2008 прогноз
Темп роста ВВП, %	7,3	7,2	6,4	6,7	7,6	5,9
Инфляция, %	12	11,7	10,9	9	11,9	7
Прямые иностранные инвестиции (млрд. долл. США)	7,9	15,4	12,7	30,8	40	45
Рост реальных доходов населения, %	14,9	9,9	11,1	10	12	11
Оборот розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года	8,8	13,3	12,8	13	15	17

Источник: Минэкономразвития РФ

## Офисная недвижимость

### Предложение

По данным Jones Lang LaSalle, на конец 2007 года общий объем качественных офисных площадей (классов А, В+ и В-) в Москве составил около 7,4 миллиона кв. м. Соотношение площадей классов А, В+ и В- находилось на уровне 15%, 50% и 35% соответственно.

Объем качественных офисных площадей в Москве существенно ниже, чем в большинстве европейских столиц. Для сравнения, предложение офисных площадей в Мадриде и Лондоне в конце 2007 года составляло 14 миллионов кв. м и 31,5 миллиона кв. м соответственно, тогда как московский объем офисных площадей насчитывал только 7,4 миллиона кв. м.

Объемы строящихся в Москве площадей значительно превосходят аналогичные показатели большинства европейских столиц, в том числе Лондона, Парижа и Мадрида вместе взятых. На конец 2007 года в Москве велось строительство 4 953 тысяч кв. м (рост 27% по сравнению с концом 2006 года).

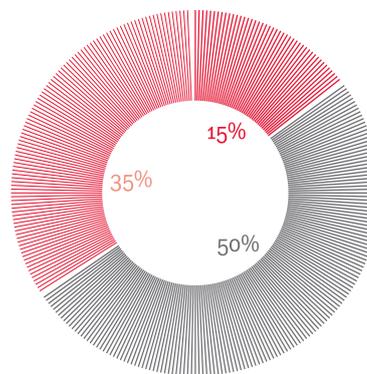
### Прогноз развития предложения офисных площадей

Если на конец 2005 года общий объем офисных площадей составлял 4,7 миллиона кв. м, то на конец 2007 года объем площадей составил почти 7,4 миллиона кв. м. На конец 2008 года – 9 миллионов кв. м, на конец 2009 и 2010 годов – 11,3 миллиона кв. м и 14,67 миллиона кв. м соответственно.

### Спрос

При продолжающемся общеэкономическом росте в стране спрос на качественные офисные площади в Москве постоянно растет. По итогам 2007 года общий объем арендованных и купленных площадей класса А, В+ и В- в Москве составил около 696 тысяч кв. м, что на 39% превышает показатель конца 2006 года. По итогам всего 2007 года объем арендованных и купленных площадей составил 2,14 миллиона кв. м. По этому показателю за год Москва обогнала большинство европейских столиц, только в Париже объем арендованных и купленных площадей в 2007 году был выше и составил более 2,7 миллиона кв. м. В то же время следует учесть, что объем московского рынка гораздо меньше, чем объем рынка большинства европейских столиц.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ, 2007 ГОД



- Класс А
- Класс В+
- Класс В-

Источник: Jones Lang LaSalle

Сейчас московский рынок находится на этапе быстрого роста. На рынке существует высокий спрос, в том числе высокий неудовлетворенный спрос. Продолжается тенденция роста спроса на большие площади (от 3 тысяч кв. м и больше). В настоящее время площади от 3 тысяч кв. м и больше являются самыми востребованными в классе А (около 66% арендованных площадей в 2007 году), тогда как в классе В- данная доля составила 25%.

Срок аренды офисов в Москве растет, особенно сильно эта тенденция выражена для офисов класса А. По мере развития рынка прослеживается тенденция заключения договоров на более длительные сроки, все больше качественных офисных зданий предлагается в аренду на 7-10 лет. За последние 12 месяцев 33% договоров аренды площадей класса А были подписаны на 6 и более лет.

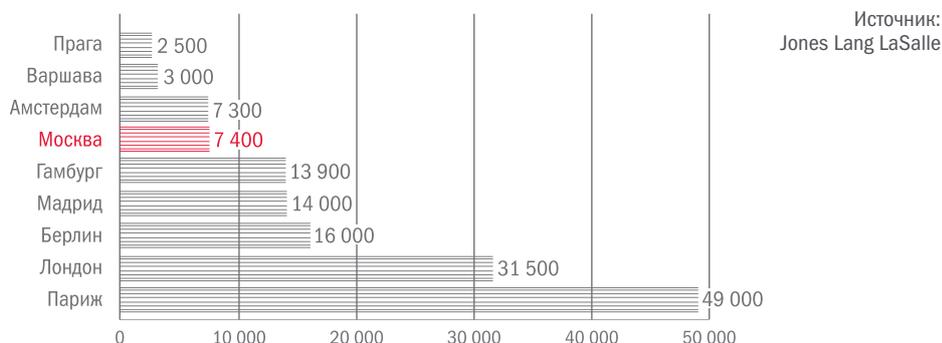
### Ставки арендной платы

По уровню максимальных базовых ставок аренды Москва по-прежнему занимает второе место в Европе.

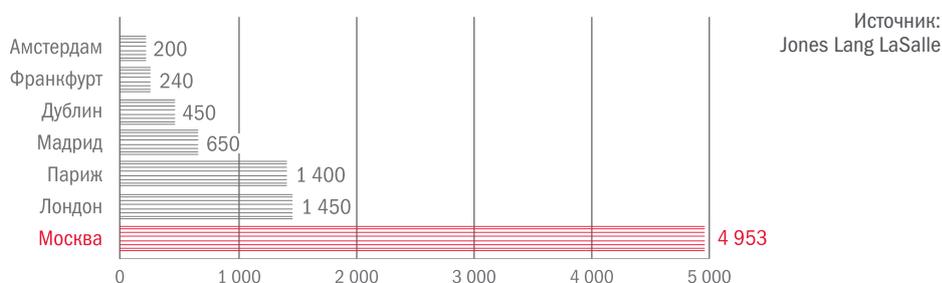
В конце 2007 года максимальные базовые ставки аренды составили 1 700 долларов США за кв. м в год (не включая операционные расходы и НДС), что выше показателя уровня конца 2006 года на 40%.

На конец 2007 года базовые ставки аренды (не включая операционные расходы и НДС) для качественных зданий класса А (для зданий, расположенных в центральном деловом районе, но не в непосредственной близости от Кремля) составили 900–1 200 долларов США за кв. м в год, для зда-

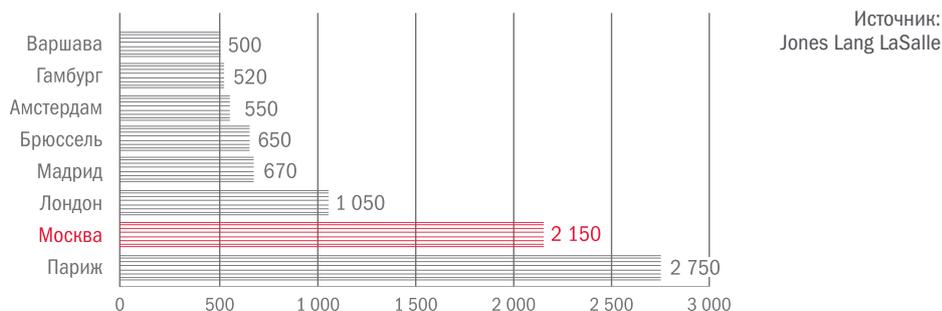
### ОБЩИЙ ОБЪЕМ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2007 ГОДУ (ТЫС. КВ. М)



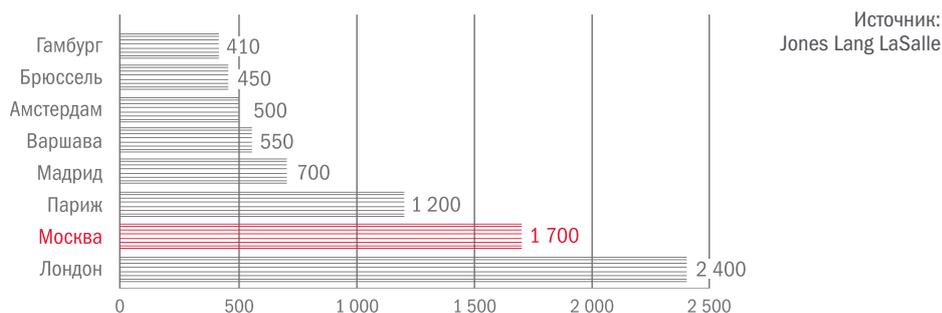
### ОБЪЕМ СТРОЯЩИХСЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (ТЫС. КВ. М)



### ОБЪЕМ КУПЛЕННЫХ И АРЕНДОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ (ТЫС. КВ. М)



### МАКСИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (долл. США за кв. м в год)



ний класса В+ базовые ставки аренды в конце 2007 года находились на уровне 650–850 долларов США за кв. м в год, а для зданий класса В- базовая ставка составляла 500–550 долларов США за кв. м в год.

В 2008 году на рынок будет выведено большое количество завершенных проектов, в результате чего доля свободных площадей к концу 2008 года может увеличиться до 6,9%. После того как большая часть вышедших площадей будет реализована, ставки могут увеличиться до 2 200 долларов США за кв. м в год в 2009 году. Стабилизация может наступить в 2010 году из-за выросшей доли свободных площадей (12,7% в 2010 году).

### Объем свободных площадей

Рост ввода площадей отстает от роста спроса, и, как результат, Москва занимает одно из последних мест среди крупных городов Европы по показателю доли пустующих помещений. В конце 2007 года для зданий класса А он составил 7,7%, для зданий класса В+ 4,4% и для класса В- 5,5%.

### Инвестиционная активность

Благодаря высокому темпу экономического развития и активной экспансии международных компаний на Московский рынок, спрос на московскую офисную недвижимость остается высоким. Это делает офисные проекты инвестиционно привлекательными для российских и иностранных инвесторов.

Российские ставки капитализации по-прежнему продолжают привлекать инвесторов с менее доходных европейских рынков. По мере развития и насыщения рынка ставки капитализации продолжают свое снижение. В конце 2007 года ставка капитализации офисной недвижимости в Москве составила 8–8,5%. Ставка капитализации продолжает снижаться, но все еще превышает европейский уровень на 4–5%.

### Торговая недвижимость

Потенциал развития отечественного рынка торговой недвижимости, обуславливающий его привлекательность, определяется недостатком предложения и малым разнообразием форматов торговых площадей. Основным стимулом для иностранных инвесторов является ставка капитализации, достигающая 8,5–9%, что выше, чем в странах Европы. При этом доходность на собственный капитал составляет 20–25%.

### Предложение

По данным Colliers International, в 2007 году в Москве было открыто 10 торговых центров: рост предложения составил около 545 тысяч кв. м (торговая площадь – 280 тысяч кв. м, прирост по отношению к концу 2006 года – 18%).

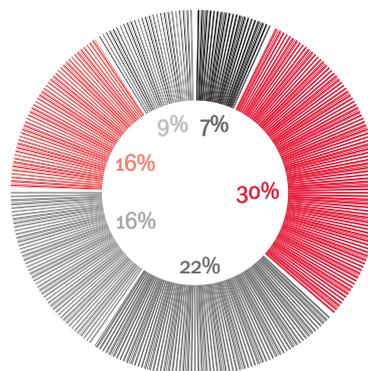
К началу 2008 года общая площадь торговых центров Москвы составила более 3 430 тысяч кв. м (торговая площадь – 1 810 тысяч кв. м, в пересчете на 1 000 жителей – 174 кв. м). Ожидается, что до конца текущего года откроется 24 торговых центра общей площадью более 1 700 тысяч кв. м (торговая площадь – 800 тысяч кв. м).

### Спрос

Спрос на рынке торговой недвижимости по-прежнему превышает предложение, что связано с активным развитием потребительского рынка.

По данным компании Blackwood, уровень вакантных площадей варьируется от 1,5–3% в качественных торговых центрах до 5–7% в менее успешных объектах, причем наибольшим спросом по-прежнему пользуются помещения в центре города в пределах Садового кольца. На их долю приходится половина спроса. Наименьшим спросом пользуются помещения, расположенные за пределами Третьего транспортного кольца.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ОКРУГАМ МОСКВЫ, 2007 ГОД

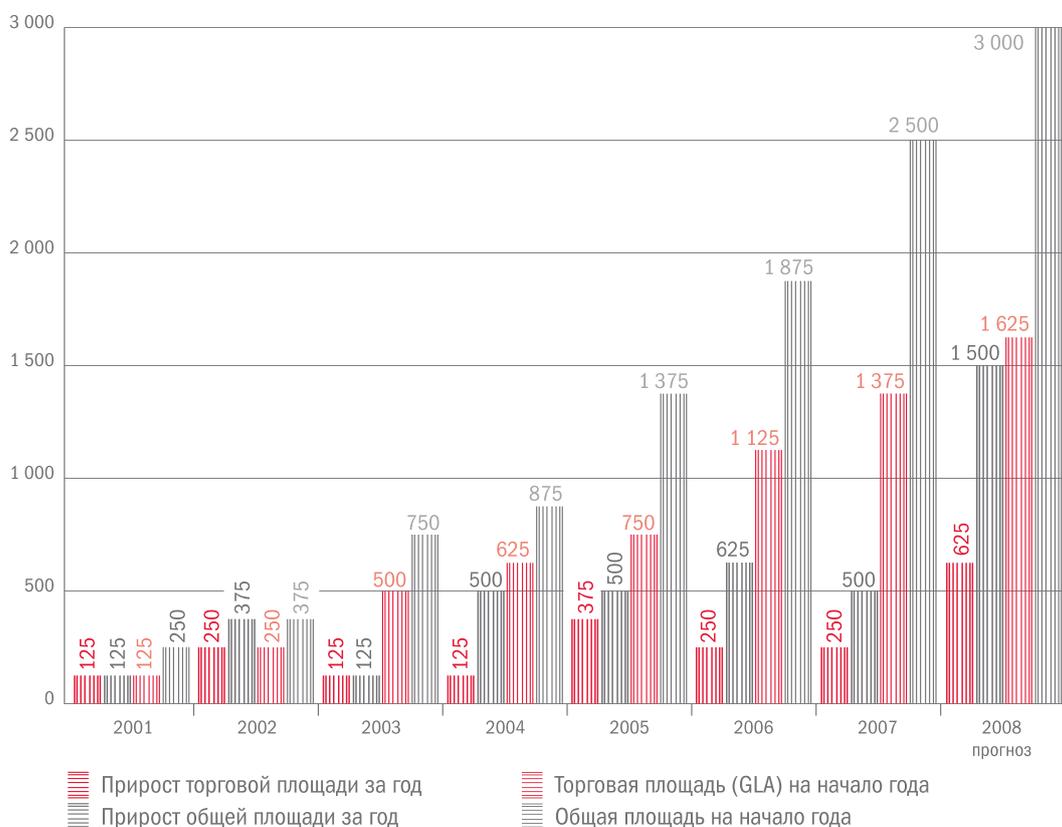


- ЮВАО
- ЗАО
- ЮАО
- СЗАО
- ЦАО
- ВАО

Источник: Blackwood

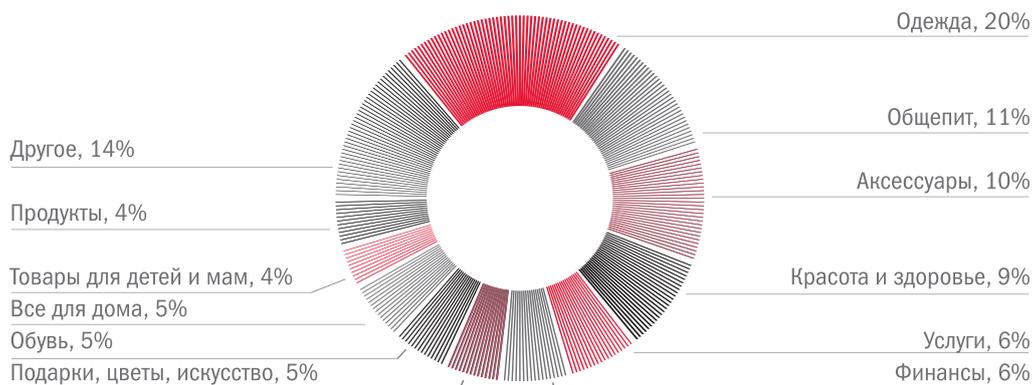
## ДИНАМИКА ПРИРОСТА И ОБЪЕМ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ (ТЫС. КВ. М)

Источник: Colliers International



## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДАТОРОВ ПО ВИДАМ ТОВАРОВ И УСЛУГ

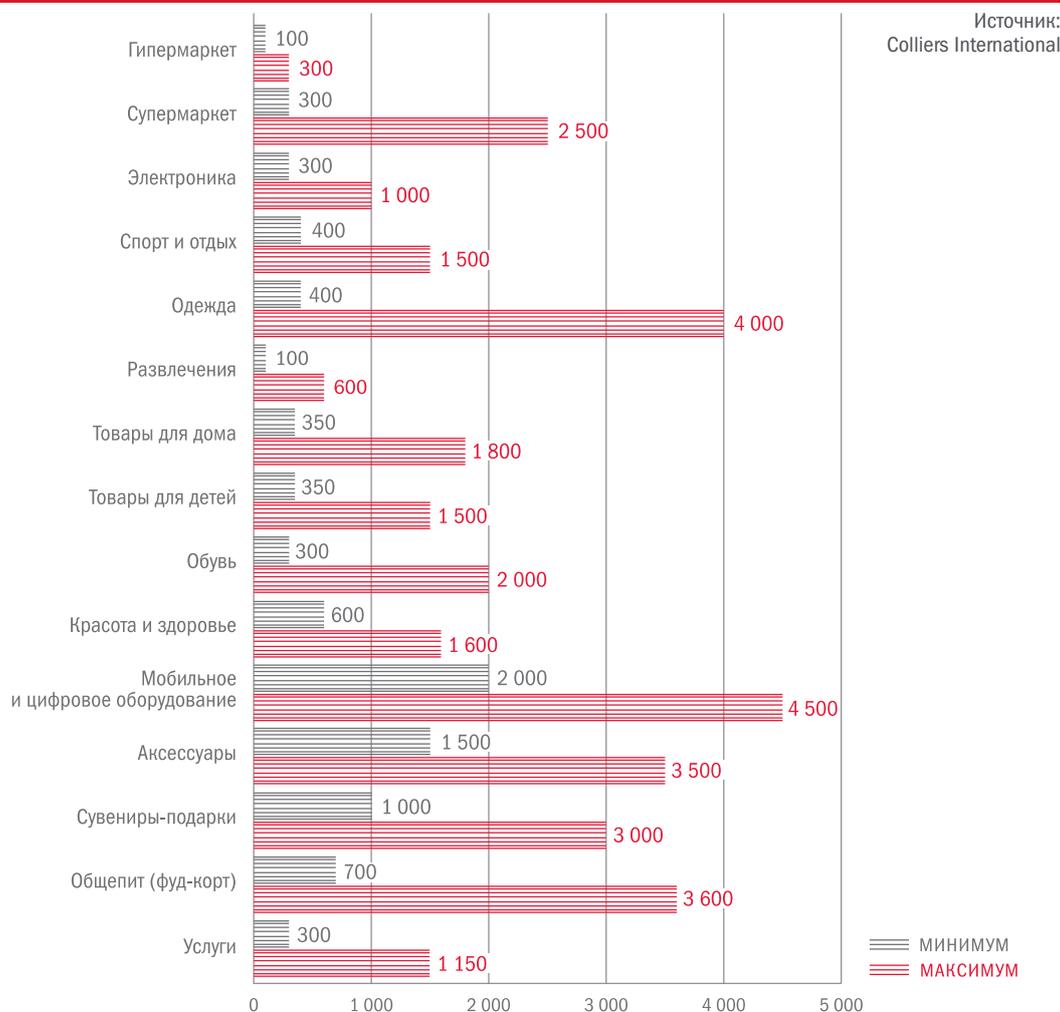
Источник: Knight Frank



## Ставки аренды

Рост арендных ставок на торговые помещения по итогам 2007 года составил от 10% до 20% в зависимости от параметров конкретного помещения.

### СТАВКИ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ ПО ПРОФИЛЮ ПРОДАВЦОВ (долл. США за кв. м в год)



### СТАВКИ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ ПО ПРОФИЛЮ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ ПРОДАВЦОВ (долл. США за кв. м в год)

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1 500 кв. м	100 – 350
	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1 500 кв. м	170 – 550
Помещения торговой галереи*	Детские товары, книги, услуги	350 – 850
	Одежда, обувь	1 050 – 2 100
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны	2 000 – 5 800

\* Ставки для магазинов площадью около 100 кв. м на 1-м этаже

Источник: Knight Frank

### АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПОМЕЩЕНИЙ В ЛУЧШИХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ МОСКВЫ, 2007 ГОД

Торговый коридор	Средние ставки аренды, долл. США за кв. м в год*	Максимальная цена продажи, долл. США за кв. м*
Тверская	2 500 – 6 000	36 500
Кузнецкий мост	2 000 – 5 000	26 800
Арбат	1 500 – 5 300	22 000
Кутузовский проспект	1 000 – 3 000	15 000
Ленинский проспект	1 000 – 2 000	16 000
Проспект Мира	750 – 1 500	6 000
Ленинградский проспект	700 – 2 000	12 000

\* без НДС и эксплуатационных расходов

Источник: Blackwood

### Гостиничная недвижимость

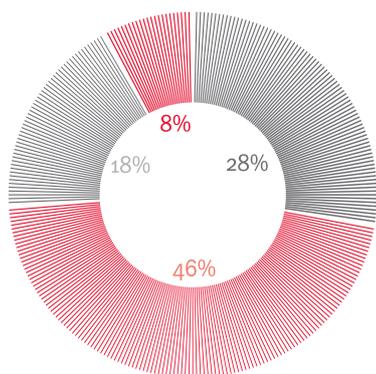
По данным компании Praedium, на гостиничном рынке Москвы продолжается активное развитие. Гостиничный сегмент становится более привлекательным для инвесторов как вследствие снижения доходности в других сегментах, так и за счет предоставления городом льгот для гостиничных проектов. Столичный гостиничный рынок привлекает новых международных и российских гостиничных операторов. Многие управляющие компании, уже представленные на российском и московском рынках, в частности, расширяют свою деятельность и планируют открыть в Москве новые гостиницы. О намерениях открыть новые отели заявили такие компании, как Hyatt International Hotels & Resorts, Heliopark Group, InterContinental Group, Hilton, Holiday Inn Hotels & Resorts, Rezidor Hotels, Starwood Hotels & Resorts Worldwide.

Власти города активно способствуют развитию гостиничного сегмента. В апреле 2007 года была принята новая схема размещения гостиниц в Москве до 2010 года, согласно которой на рынке появятся 353 новых гостиницы. В сентябре 2007 года столичным правительством был создан Департамент координации деятельности гостиниц Москвы, в обязанности которого входит управление столичным гостиничным хозяйством. В ведение нового департамента перейдут гостиницы, которые находятся как полностью, так и частично в собственности города, среди них гостиницы «Кузьминки», «Будапешт», «Москва», «Саяны», «Восход», «Волга», «Националь» и др.

## Предложение

На начало 2008 года общее предложение на гостиничном рынке составляло более 35 тысяч номеров, причем из них: 2 934 номера в гостиницах категории 5 звезд, 6 724 номера – в гостиницах категории 4 звезды, 15 958 номеров – в гостиницах категории 3 звезды, 9 843 номера – в гостиницах категории 2 звезды.

### ОБЩИЙ НОМЕРНОЙ ФОНД ГОСТИНИЦ МОСКВЫ ПО КАТЕГОРИЯМ



- ▬ 2\*
- ▬ 3\*
- ▬ 4\*
- ▬ 5\*

Источник: Praedium

За 2007 год было введено в эксплуатацию 9 гостиниц различного класса, общее количество номеров, введенных в эксплуатацию, составляет 1 743 номера, что превышает показатель 2006 года на 9%. Однако в 2007 году была закрыта на реконструкцию крупнейшая столичная гостиница «Украина», что повлекло за собой сокращение номерного фонда на 1 018 номеров; таким образом, реальный прирост составил 725 номеров.

Наибольший прирост номерного фонда наблюдается в сегменте гостиниц категории 4 звезды – 1 154 номера.

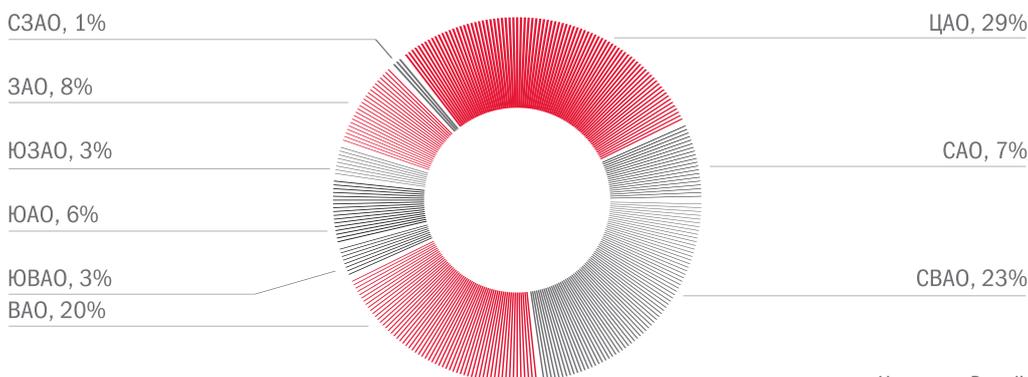
Основная часть гостиниц Москвы сконцентрирована в Центральном и Северо-Восточном округах. В совокупности на эти округа приходится около половины столичного гостиничного фонда. Все гостиницы категории 5 звезд расположены в центре города, так же, как и большая часть гостиниц категории 4 звезды. Расширяется предложение в сегменте отелей средней ценовой категории за счет повышения класса отелей более низких категорий.

## Спрос

В 2007 году наблюдался высокий спрос на гостиничные номера, заполняемость составила в среднем 73%, основной спрос предъявлялся на гостиницы высокой и средней ценовой категории. Основным источником спроса на гостиницы категории 5 звезд – это российские и зарубежные гости, приезжающие в Москву с деловыми визитами.

Спрос по-прежнему продолжает превышать предложение, новые объекты не успевают сокращать разрыв между спросом и предложением, поскольку ряд существующих гостиниц закрывается на реконструкцию.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГОСТИНИЦ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



Источник: Praedium

## Стоимость проживания

Высокий спрос и его значительное превышение над предложением влечет неизбежный дефицит гостиничных мест и, соответственно, постоянное увеличение цен на проживание. За 2007 год стоимость проживания в среднем выросла на 60% по сравнению с 2006 годом. По стоимости проживания Москва занимает одно из первых мест в Европе.

## Прогноз на 2008 год

В 2008 году ожидается к вводу в эксплуатацию 28 гостиниц емкостью 5 263 номера.

Среди основных тенденций развития рынка эксперты выделяют следующие:

- Продолжение активного развития сегмента гостиниц категории 5 звезд.
- Повышение категории гостиниц после реконструкции.
- Активное строительство гостиниц в составе многофункциональных комплексов.
- Развитие формата апарт-отелей.
- Сохранение острого дефицита гостиничных мест.
- Увеличение стоимости проживания в гостиницах, особенно в отелях категории 5 звезд.
- Активное строительство в отелях «Москва-Сити».

## ДИНАМИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ В ГОСТИНИЦАХ МОСКВЫ (долл. США в сутки)



## СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ГОСТИНИЦАХ МОСКВЫ (долл. США за чел. в сутки)

Тип номера	5*	4*	3*
Стандартный	740	400	150
Полулюкс	1 300	520	180
Люкс	2 500	700	255

## Загородная недвижимость

### Коттеджная недвижимость

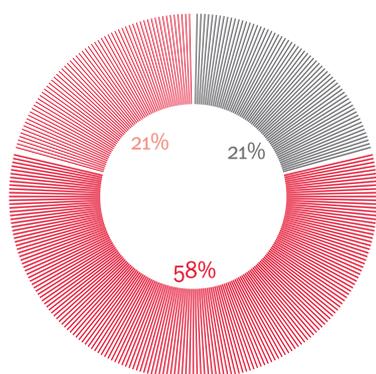
#### Предложение

По данным Blackwood, в 2007 году на рынке загородной недвижимости наблюдался существенный рост активности застройщиков. Количество реализуемых проектов на первичном рынке увеличилось на 40%. В конце 2007 года продажи велись в 309 коттеджных поселках. Всего за год по всем направлениям вышло порядка 62 новых проектов, что в 2 раза выше показателя 2006 года.

Основной объем реализуемых поселков по-прежнему приходится на западную часть Подмосковья. Но в 2007 году наметилась тенденция к росту активности застройщиков по Симферопольскому, Каширскому, Егорьевскому и Ярославскому шоссе. В результате по итогам года доля западной части в общем объеме предложения уменьшилась с 68% до 63%.

Большинство реализуемых коттеджных поселков (74%) расположены в зоне среднего и дальнего Подмосковья, при этом 55% предложения – это поселки с удаленностью 15–50 км от МКАД. На территорию ближнего Подмосковья приходится 26% предложения. В 2007 году продолжилась тенденция активного развития сегмента дальних дач. В 2007 году начались продажи сразу в 7 поселках, расположенных на границе Московской области. В настоящий момент практически по всем направлениям реализуются проекты дальних дач, но наиболее интенсивно развиваются районы Ивановского, Рузского, Озернинского и Можайского водохранилищ, а также берег р. Ока.

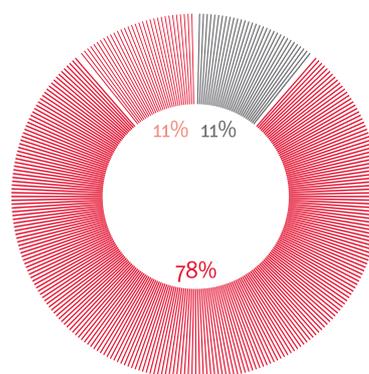
#### СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПО КЛАССАМ



- Премиум
- Бизнес
- Эконом

Источник: Blackwood

#### СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПО ОБЪЕКТАМ ПРОДАЖ



- Коттедж
- Таунхаус
- УБП (участок без подряда)

Источник: Blackwood

#### КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПОСЕЛКОВ, ЗАПУЩЕННЫХ В ПРОДАЖУ В 2007 ГОДУ

Направление	Количество поселков
Новорижское	16
Калужское	8
Дмитровское	6
Киевское	5
Рублево-Успенское	5

Источник: Blackwood

## Спрос

В 2007 году на рынке загородной недвижимости наблюдались качественные изменения в структуре спроса по таким параметрам, как направление, удаленность, площадь коттеджа и бюджет покупки. Произошло перераспределение спроса по направлениям в пользу Новорижского и Рублево-Успенского шоссе, доля которых в общем объеме спроса увеличилась на 4,5% и 3,2% соответственно.

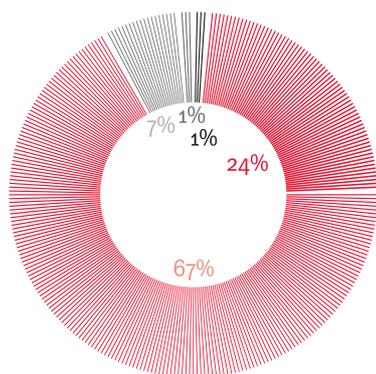
Несмотря на увеличение количества новых проектов на Рублево-Успенском шоссе, по данному направлению сохраняется дефицит предложения благодаря стабильно высокому спросу. Объем спроса на объекты в этом районе в 2 раза превышает предложение. Также вырос спрос по Дмитровскому направлению, что соответственно увеличило его долю в общем объеме с 3% до 4,3%.

В сегменте элитной недвижимости наибольшим спросом пользуются объекты, расположенные в секторе от Рублево-Успенского до Калужского шоссе, совокупная доля этих направлений в общем объеме спроса составляет 70%.

Наибольшим спросом у покупателей (91%) пользуются домовладения, расположенные в пределах до 30 км от МКАД. Спрос на дальние дачи в общем объеме не превышает 1,1%.

В структуре спроса по площади домовладений также произошли изменения. Вырос спрос на коттеджи площадью 300–500 кв. м. В тоже время спрос на коттеджи до 300 кв. м уменьшился за прошедший год с 16% до 7%. В сегменте элитной недвижимости 50% заявок поступает от клиентов, готовых потратить на покупку коттеджа от 1 до 3 миллионов долларов США.

### СТРУКТУРА СПРОСА ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД



- До 15 км
- 15-30 км
- 30-50 км
- 50-70 км
- от 70 км

Источник: Blackwood

## Цены

В 2007 году загородное жилье практически по всем направлениям показало довольно высокие темпы роста цен. Лидером стало Киевское шоссе, где рост составил 64%. Столь высокие темпы роста обусловлены в первую очередь улучшением пропускной способности трассы. Такой фактор, как уровень транспортной доступности, оказывает серьезное влияние на развитие загородной недвижимости по всем направлениям, что хорошо видно по тому, как неравномерно осваивается территория Подмосковья. На сегодняшний день можно выделить всего 3 трассы с хорошей пропускной способностью: Новорижское, Киевское и Симферопольское шоссе, что позволяет утверждать, что данные направления и в 2008 году будут показывать наиболее высокие темпы роста цен и лидировать по количеству новых проектов.

### СРЕДНЯЯ ЦЕНА ОБЪЕКТОВ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В СТРОЯЩИХСЯ ПОСЕЛКАХ

Направление	Коттеджи (долл. США за кв. м)			Таунхаус (долл. США за кв. м)		
	< 15 км	15-30 км	> 30 км	< 15 км	15-30 км	> 30 км
Рублево-Успенское	11 091	6 477	-	4 488	4 567	-
Новорижское	4 874	4 797	3 012	5 263	3 246	-
Минское	7 686	4 080	1 303	-	2 090	-
Калужское	5 165	3 485	1 929	3 031	2 018	-
Киевское	4 427	3 236	3 420	-	2 024	-
Дмитровское	3 718	3 206	1 995	4 500	1 722	-
Ярославское	2 176	2 374	2 483	2 254	-	1 530

Источник: Blackwood

По удаленности максимальный рост цен приходится на зону среднего Подмосковья (15–30 км от МКАД), где стоимость домовладений за год выросла на 45%. Для сравнения, стоимость коттеджей в пределах 15 км от МКАД увеличилась в среднем на 22%.

Средняя стоимость коттеджей в поселках премиум-класса по ведущим направлениям составила 6 690 долларов США за кв. м (с учетом стоимости земли), рост относительно уровня предыдущего периода составил 25%. Средняя стоимость квадратного метра в строящемся поселке бизнес-класса достигла 3 093 долларов США, что на 27% выше значений 2006 года. В поселках эконом-класса цена квадратного метра коттеджа составила 1 672 доллара США.

Наиболее высокий уровень цен приходится на район Рублево-Успенского и Ильинского шоссе, где средняя стоимость квадратного метра составляет 6 651 доллар США. На втором месте стоит Новорижское шоссе.

Наиболее активно сегмент элитных коттеджных поселков развивается в секторе от Новорижского до Калужского шоссе. По данным направлениям также планируется строительство крупных инфраструктурных центров, что в будущем будет способствовать еще большей их популярности у покупателей загородной недвижимости и продолжению роста цен.

## Прогноз

В 2007 году отмечена высокая активность на загородном рынке как российских, так и иностранных девелоперов. Существенно выросло количество реализуемых и планируемых проектов по всем направлениям Подмосковья. В 2007 году отмечено уве-

личение доли ипотечных сделок в Подмосковье. Если раньше с привлечением кредита приобреталось порядка 10% загородной недвижимости, то к концу 2007 года этот показатель достиг 30%.

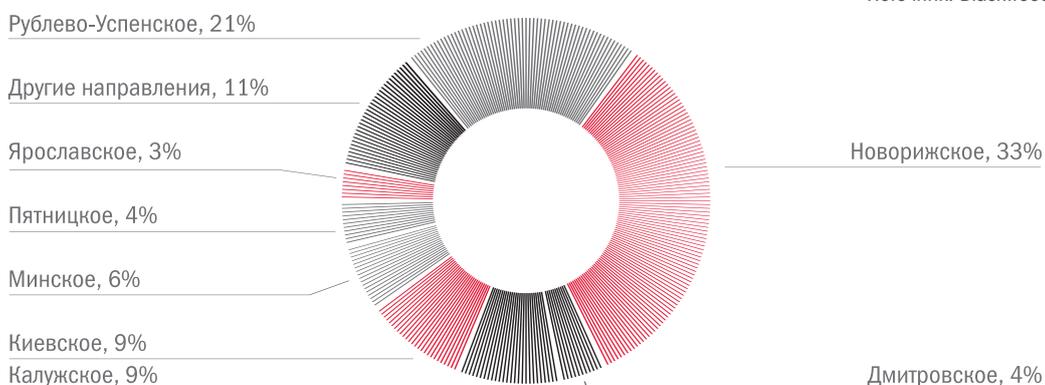
## Рынок земли

### Предложение

По данным Blackwood, максимальное количество предложений земельных участков приходится на Минское, Новорижское, Дмитровское и Киевское шоссе. Рублево-Успенское шоссе в общей структуре предложения занимает всего 5,9%, что на 34% меньше, чем в 2006 году. Таким образом, доля Рублево-Успенского шоссе в общем объеме предложения земельных участков продолжает снижаться. В итоге участники рынка земли отмечают дефицит предложения участков в Одинцовском районе. Большая часть предложения (74%) по Рублево-Успенскому шоссе приходится на небольшие участки площадью до 30 соток, которые реализуются на вторичном рынке. Доля крупных участков площадью более 5 га не превышает 2%.

Структура предложения земельных участков по удаленности в целом повторяет ситуацию на рынке коттеджных поселков. Наибольшая часть предложения (48%) сконцентрирована в зоне среднего Подмосковья. В 2007 году произошло увеличение предложения в зоне дальнего Подмосковья, чья доля выросла с 26% до 34%. Таким образом, идет постепенное смещение предложения в сторону дальнего Подмосковья, чья доля в общей структуре предложения неизменно растет уже на протяжении двух лет.

## СТРУКТУРА СПРОСА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

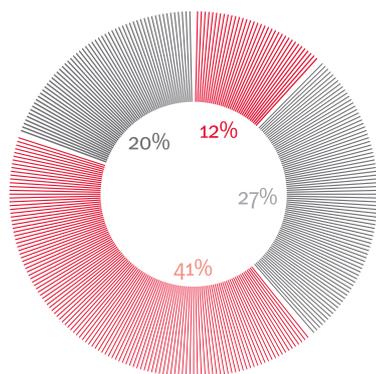


## Спрос

Наибольшим покупательским спросом пользуются участки, расположенные в Красногорском, Одинцовском, Наро-Фоминском и Истринском районах. В первую очередь это лесные участки, которые находятся в дефиците благодаря принятым поправкам в Лесной кодекс, значительно усложнившим вывод новых участков под индивидуальное жилищное строительство.

По удаленности 78% спроса приходится на зону ближнего и среднего Подмосковья в пределах 30 км от МКАД. При этом наиболее популярна территория с удаленностью 15–30 км. Спрос на участки в ближнем Подмосковье ограничен высоким уровнем цен. За прошедший год также вырос спрос на участки, расположенные за 50 км от МКАД, доля которых составила 10%.

### СТРУКТУРА СПРОСА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПО ПЛОЩАДИ



- До 15 соток
- 15-30 соток
- 30-50 соток
- Более 50 соток

Источник: Blackwood

По площади наибольшим спросом пользуются участки в 15–30 соток, доля которых на рынке составляет 41%. Также высока доля участков площадью 30-50 соток, которые в общем объеме занимают 20%. Спрос на участки 50–100 соток фактически остался на уровне 2006 года и составляет 12%.

## Цены

По итогам 2007 года стоимость земельных участков в западной части области на расстоянии до 15 км от МКАД выросла в среднем на 46%, в зоне среднего Подмосковья (15–30 км) – на 43%. В итоге стоимость земельных участков под ИЖС в западной части Подмосковья в районе 15 км от МКАД составляет 22–26 тысяч долларов США за сотку. Наибольший рост показали участки по Новорижскому и Киевскому шоссе. Также значительно увеличилась стоимость земли по восточным направлениям, что в первую очередь было обусловлено растущим спросом на местные участки со стороны застройщиков. В итоге, разрыв в ценах на землю западной и восточной части Подмосковья сократился. Данная тенденция продолжится в 2008 году, поскольку высокий уровень цен на участки по популярным западным направлениям приводит к смещению спроса в северо- и юго-восточную часть Московской области, где стоимость земли значительно ниже.

В целом на сегодняшний день в Московской области никаких предпосылок для снижения темпов роста цен на земельные участки нет. Основные участники рынка земли сходятся во мнении, что в 2008 году продолжится тенденция роста цен, в среднем прогнозируется увеличение стоимости подмосковной земли на 35-45%.

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ УЧАСТКОВ С КОММУНИКАЦИЯМИ ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД (долл. США за сотку)

Направление	Удаленность от МКАД		
	< 15 км	15 – 30 км	> 30 км
Рублево-Успенское	41 150 – 350 000	17 340 – 110 000	–
Ильинское	35 000 – 200 000	–	–
Новорижское	45 000 – 105 000	17 000 – 65 000	1 500 – 38 500
Минское	12 900 – 116 000	10 000 – 30 000	7 500 – 20 832
Киевское	12 200 – 50 000	7 000 – 46 000	7 100 – 14 200
Дмитровское	10 000 – 22 500	4 900 – 20 000	3 000 – 11 600
Калужское	10 000 – 57 800	9 500 – 40 000	6 500 – 20 000
Сколковское	27 000 – 65 000	–	–

Источник: Blackwood

Многие эксперты рынка оценивают покупку земельных участков как наиболее удачный вариант вложения денежных средств по итогам года. Самые высокие цены на землю по-прежнему наблюдаются на Рублево-Успенском шоссе в районе Барвихи, Жуковки, Раздоров, Горки-2. Максимальная цена на участки зафиксирована в санатории «Барвиха», где стоимость сотки достигает 350 тысяч долларов США. В 2007 году рост цен на участки в санатории не был столь значительным, как годом ранее (76%), и составил всего 16%. По Новорижскому шоссе максимальные цены зафиксированы в районе Обушково/Чесноково, Павловской слободы и пересечения трассы с Ильинским шоссе. В целом за последние 5 лет подмосковная земля подорожала в среднем на 260%.

В районе дальнего Подмосковья в качестве наиболее перспективных с точки зрения инвестиций можно выделить участки, расположенные в районе крупных водохранилищ Московской области, территории вдоль берега Волги (Калязинский, Конаковский, Кимрский районы), а также земли по Симферопольскому и Каширскому шоссе в районе р. Ока.

### Прогноз

В 2007 году активно осваивались дальние рубежи Подмосковья и соседние области, в первую очередь Тверская область, где активно ведется покупка земель в Конаковском, Кимрском, Калязинском и других районах, прилегающих к Волге. Основными новыми участниками земельного рынка в данных секторах стали УК «Северо-запад» и компания «ОПИН», которая приобрела земельные участки площадью 1 300 и 3 200 га в Тверской области. Также заявлен ряд крупных проектов в Калужской, Смоленской и на границе Московской и Тульской областях.

В целом по итогам года следует отметить смещение интересов крупных девелоперских и строительных компаний в Московскую область. Данная тенденция позволит более активно развиваться рынку загородной недвижимости и обеспечит продолжение роста цен на земельные участки.

Также вырос интерес крупных иностранных компаний к рынку земельных участков и девелоперским проектам Подмосковья. И если до 2007 года иностранцы рассматривали в качестве объекта для инвестиций преимущественно коммерческую недвижимость, то сейчас сразу несколько компаний заявили о своих планах инвестировать в жилищное строительство в Московской области.

## Сочи

### Жилая недвижимость

По данным Blackwood, в Сочи в 2007 году введено в эксплуатацию 511 тысяч кв. м жилья, что на 16% превышает данный показатель за прошлый год.

### Предложение

Постоянно возрастающий интерес со стороны инвесторов и покупателей к городу Сочи приводит к тому, что ежемесячный рост цен на недвижимость в среднем составляет 1,3-2%.

На первичном рынке жилья Сочи преобладающую долю занимает элитный сегмент – 50% от общего объема строящегося жилья. Оставшаяся часть приходится на жилье бизнес- и эконом-класса, 32% и 18% соответственно. По сравнению с 2006 годом, объем строительства жилья эконом-класса уменьшился на 12%. Это вызвано существенным ростом цен на землю и снижением рентабельности строительства жилья эконом-класса по сравнению с более дорогими сегментами.

Наибольший объем предложения в начале 2008 года был сосредоточен в Центральном районе города – 68%, далее по убывающей идут Хостинский район – 19%, Адлерский район – 9% и Лазаревский район – 4%.

### Спрос

Спрос на жилую недвижимость в зависимости от целей покупки в Сочи представлен следующими категориями:

- для постоянного места жительства (15%);
- для отдыха (25%);
- с целью инвестиционных вложений (60%).

В начале 2007 года в связи с резким скачком цен и неопределенностью рынка количество инвестиционных сделок резко уменьшилось. Однако их доля в общей структуре спроса практически не изменилась, так как покупок для других целей также стало значительно меньше.

По принципу региональной принадлежности, всех покупателей можно разделить на четыре группы:

1. Москва и Санкт-Петербург (40% покупателей): основная цель покупки – отдых и инвестиции; категория жилья – преимущественно квартиры в домах элитного класса;

2. Северные районы страны (города Дальнего Востока, Сибири и Урала) (28%): основная цель покупки – инвестиции, отдых, постоянное место жительства; категория жилья – эконом-, бизнес-, элитный класс;
3. Краснодарский край и Сочи (21%): основная цель покупки – постоянное место жительства, инвестиции; категория жилья – бизнес- и эконом-класс;
4. Другие регионы (11%): основная цель покупки – отдых. Категория жилья – бизнес- и элитный класс.

К концу 2007 года доля спроса покупателей из других регионов России снизилась. Со стороны местных жителей спрос, наоборот, несколько увеличился.

### Цены

В начале 2007 года средняя цена на рынке новостроек всех классов составляла 2 400 долларов США за кв. м, в начале 2008 года – 4 050 долларов США за кв. м.

Годовой рост цен в разных сегментах и районах составил от 40% до 60% (по некоторым объектам до 100%). Причем в бизнес-классе рост составил в среднем 52%, в элитном – 66%.

В настоящее время цена составляет: эконом-класс – 2 850 долларов США за кв. м, бизнес-класс – 4 500 долларов США за кв. м, элитный класс – 9 000 долларов США за кв. м (максимальная цена предложения составила 13 500 долларов США за кв. м).

### Прогноз

В ближайшей перспективе объемы жилищного строительства в Сочи будут высокими. В 2008–2009 годах помимо элитных объектов планируется ввести значительные объемы социального жилья (до 800 тысяч кв. м).

Совокупный спрос будет характеризоваться снижением интереса к жилью низкого класса в старом фонде и повышением к новым качественным жилым комплексам.

## Гостиничная недвижимость

Гостиничная недвижимость является наиболее значимым сегментом коммерческой недвижимости Сочи. Несмотря на существующий значительный объем предложения (66 578 мест), в городе наблюдается серьезный дефицит мест, особенно в высокий сезон. Одной из причин этого является то, что лишь 20% гостиниц составляют качественные объекты (новые постройки или реконструированные здания), остальные – старый номерной фонд, не соответствующий требованиям отдыхающих.

К гостиницам категории 5 звезд можно отнести 3 объекта, общий номерной фонд которых составляет 250 единиц. В категории 4 звезды представлено 5 объектов с общим номерным фондом 964 единицы.

### Спрос

В настоящее время спрос на гостиничные услуги в Сочи высок. По оценкам экспертов, количество отдыхающих увеличивается на 10–15% в год. Ближе к Олимпиаде рост только усилится.

Основной целью посещения гостиниц высокого класса (4/5 звезд) является отдых – 65%. С целью событийного туризма (специальные мероприятия, праздники) приезжают около 10% отдыхающих, 10% приезжают в город с целью лечения. Оставшиеся 15% постояльцев отелей уровня 4/5 звезд – люди, совершающие деловые, рабочие поездки.

### Цены

Средневзвешенная стоимость номера в гостинице категории 4/5 звезд в низкий сезон составляет 5 тысяч рублей. Средневзвешенная стоимость за номер в высокий сезон составляет 8 тысяч рублей.

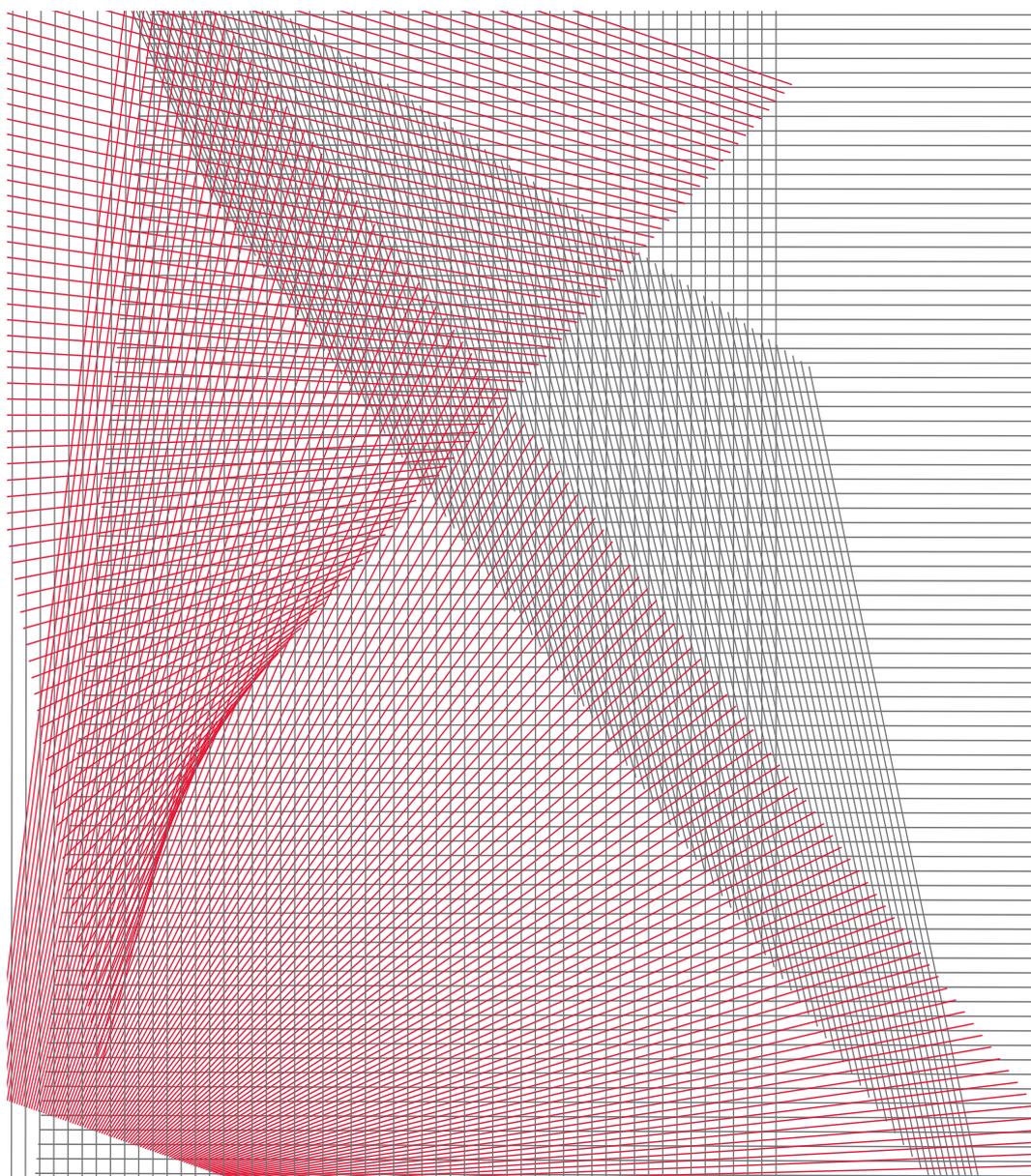
Максимальная цена проживания в высококачественных гостиницах составляет 12 тысяч рублей и 32 тысячи рублей в сутки в низкий и высокий сезон соответственно.

### Прогноз

В 2008 году могут быть анонсированы не менее 7–10 новых проектов в области гостиничной недвижимости категории 4/5 звезд с выходом на строительную площадку в 2009–2011 годах.



## ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ



## ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

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

**Рыночный риск** – риск падения цен на земельные участки и объекты недвижимости, которыми владеет Компания, снижение рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых Компанией по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры. В частности, изменения в потребительских предпочтениях покупателей загородной недвижимости, вызванные изменением общей экономической ситуации в России, а также изменением вкусов и восприятия привлекательности местоположения участков и их транспортной доступности, может негативно повлиять на бизнес Компании.

В условиях ограниченного количества открытой информации и качественных накопленных аналитических данных о российском рынке недвижимости оценка рыночной стоимости активов затруднена. Компания привлекает признанных международных экспертов к оценке своих активов с целью подготовки финансовой отчетности. При этом сохраняется риск того, что независимая оценка не отражает рыночную стоимость актива, а также сумму, которую можно получить при его реализации.

В целях минимизации рыночного риска Компания стремится диверсифицировать свой инвестиционный портфель, а также, в тех случаях, когда такое возможно, использовать договоры, фиксирующие условия получения доходов/несения расходов на длительный срок.

**Отраслевой риск** – риск возможного ухудшения ситуации в отрасли в целом, который может выражаться в увеличении операционных расходов, ужесточении требований налогового и природоохранного законодательства, снижении рыночной цены недвижимости, уменьшении уровня рыночных арендных ставок, возникновении сложностей получения необходимых лицензий и разрешений, изменении процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменении градостроительного законодательства, изменении цен на сырье и услуги, используемые Компанией в своей деятельности, росте цен на земельные участки и размера арендной платы за пользование ими. Компания стремится минимизировать отраслевые риски соблюдением действующего законодательства и обычаев делового оборота, работой с надежными подрядчиками и контрагентами, включением соответствующих требований в контракты, постоянным осуществлением технического надзора и управления строительством, как собственными силами, так и с привлечением внешних советников.

**Страновые и региональные риски** – это риски, связанные с работой в Российской Федерации, в частности – политическая нестабильность, последствия потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, возможное ухудшение макроэкономической ситуации, что может привести к уменьшению ВВП, росту инфляции, нестабильности национальной валюты, ослаблению банковской системы, сильная зависимость российской экономики от мировых цен на нефть и газ, неудовлетворительное состояние инфраструктуры в некоторых регионах, особенно транспортно-го и железнодорожного сообщения, систем связи и снабжения электроэнергией, социальная нестабильность, негативные факторы техногенного, природного и террористического характера. В случае возникновения одного или нескольких вышеперечисленных рисков Компания предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся негативных изменений. Определение в настоящее время конкретных действий при наступлении какого-либо из перечисленных факторов риска 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.

**Финансовые риски** – это риски, которые включают:

- кредитный риск;
- валютный риск;
- риск изменения процентных ставок;
- риск ликвидности (денежный риск).

**Кредитный риск** – риск неисполнения своих обязательств одной стороной по контракту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Компания разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Компания проводит проверку финансового состояния контрагента и его кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области сотрудничества. Компания также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками. Совокупный кредитный риск Компании в отношении конкретного контрагента/покупателя или групп покупателей, установленный Инвестиционным комитетом, пересматривается ежеквартально и утверждается Инвестиционным комитетом.

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

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

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

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

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

**Валютный риск** – риск, обусловленный резкими колебаниями курса рубля относительно иностранных валют. Компания по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами.

**Процентный риск** – данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по долговым инструментам, что ведет к уменьшению или увеличению их стоимости. Практически все долговые инструменты Компании, находящиеся в обращении, имеют фиксированную ставку. Руководство Компании планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.

**Риск ликвидности** (денежный риск) – риск того, что Компания не сможет оплатить все обязательства при наступлении срока их погашения. Компания осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Компания разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей. Компания контролирует эти виды рисков посредством анализа по срокам погашения, определяя свою стратегию на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Департаментом казначейства, который проводит операции на денежных рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками. Компания осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Компания прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Компания стремится в полном объеме финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных по договорам на строительство.

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

**Риски, связанные с деятельностью Компании**, – это риски, свойственные исключительно Компании.

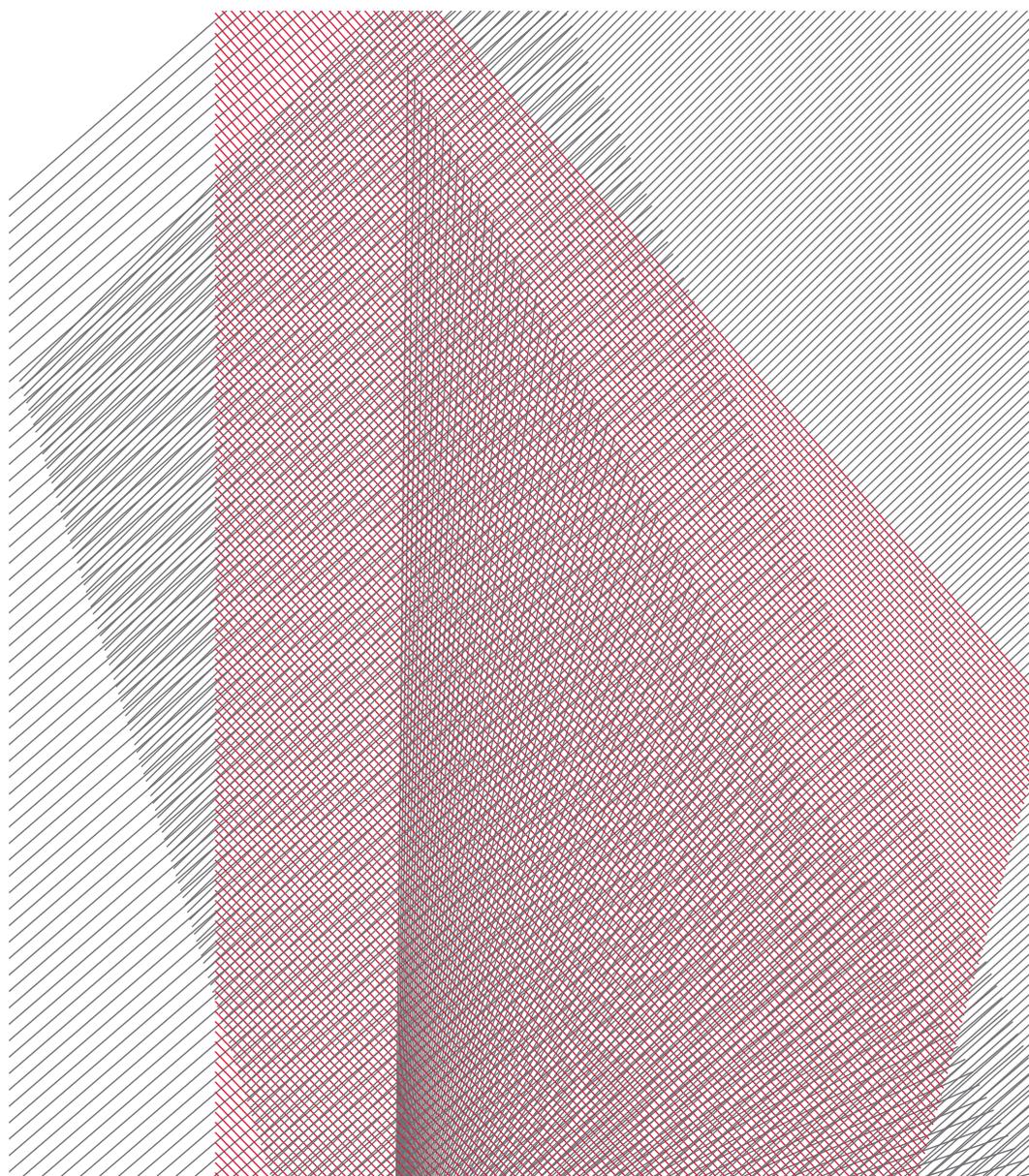
**Операционный риск** – риск возникновения убытков, потери Компанией инвестиций в результате ошибок или неверного осуществления своих ежедневных операций. Быстрое расширение бизнеса может вызвать значительную нагрузку на административные, финансовые и менеджерские ресурсы Компании. Если Компания не справится с управлением ростом, может пострадать эффективность проектов и отношения с арендаторами и покупателями, что, в свою очередь, может негативно повлиять на бизнес Компании. В целях снижения операционного риска в Компании введены процедуры принятия решений и осуществления контроля, включающие: подготовку бюджетов капитальных и эксплуатационных расходов; процедуры по выбору подрядчиков, удовлетворяющих соответствующим требованиям; процедуры разработки проектов строительства; системы контроля за движением денежных средств, а также процедуры подготовки периодической отчетности. Помимо этого Компания создала Инвестиционный комитет, отвечающий за принятие решений об инвестициях, и Бюджетный комитет, осуществляющий контроль за процессом составления и исполнения бюджетов капиталовложений и операционных расходов Компании, зависимых компаний и отдельных проектов.

**Риск, связанный с лицензированием** – основная деятельность Компании не подлежит лицензированию. Вместе с тем, поскольку Компания осуществляет ряд видов деятельности на основании лицензий, существует риск, что данные лицензии не будут продлены или переоформлены, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Компании.

**Наличие незаменимых работников** – успех деятельности Компании во многом зависит от ключевых сотрудников. Уход данных сотрудников может оказать существенное материальное воздействие на Компанию.



# ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И КОРПОРАТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗА 2007 ГОД



# ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И КОРПОРАТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗА 2007 ГОД

## 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, театральный центр им. Вс. Мейерхольда и двухуровневый подземный паркинг на 85 машиномест. 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 введен в эксплуатацию. Помимо офисных площадей в бизнес-центр «Мейерхольд» входят торговые площади. 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 2007 год включительно составила более 96% с учетом помещений, используемых собственником, в 2007 году средняя заполняемость – около 99%.

#### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛОЩАДЕЙ (кв. м)

Офисные помещения	5 239
Общественные зоны (включаются в арендуемые площади)	1 731
Торговые помещения	406
Паркинг	498
Помещения, сдаваемые в аренду, всего	7 874
Технические помещения (не сдаваемые в аренду)	3 376
Общая площадь здания	около 11 250

### Бизнес-центр класса А «Домников»

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

Название бизнес-центра связано с историей его местоположения: нынешний проспект Академика Сахарова, где расположен бизнес-центр, в дореволюционной Москве назывался улицей Домниковкой. Именно здесь в XVIII веке домовладельцем Домниковым стали возводиться первые доходные дома.

Бизнес-центр общей площадью 132 тысячи 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 1 090 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 (Великобритания);
- Консультант по строительству – Savant International (Великобритания);
- Субконтрактор по возведению подземной части – Soletanche Bachy (Франция).

В настоящее время завершены работы «нулевого» цикла, ведутся работы по возведению монолитных железобетонных конструкции надземной части. Выполняются работы по подключению комплекса к инженерной инфраструктуре. Ведутся работы по отделке помещений и монтажу инженерных систем в подземной части комплекса.

Компания Jones Lang LaSalle назначена эксклюзивным консультантом по вопросам маркетинга и сдачи в аренду офисного центра.

## Бизнес-центр класса А «ОПИН Плаза»

В 2005 году Компания 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 и Четвертому транспортным кольцам, Кузцовскому проспекту, Ленинградскому шоссе, «Москва-Сити». В непосредственной близости от комплекса в соответствии с планом развития территории будет построена станция метрополитена. На прилегающих к бизнес-центру территориях запланировано строительство жилых, гостиничных и торгово-офисных комплексов.

Многофункциональный офисный комплекс общей площадью около 90 тысяч кв. м с пятиуровневой подземной парковкой примерно на 1 122 машиноместа, переменной этажностью в 19-24 этажа разрабатывается в соответствии с требованиями, предъявляемыми к офисным зданиям класса А. Комплекс проектируется с оптимальным количеством объектов инфраструктуры (собственный конференц-зал, рестораны, кафе), богатым внутренним озеленением, двумя атриумами, эффективными и удобными планировочными решениями. На крыше здания размещена посадочная площадка для вертолетов бизнес-класса.

#### Участники проекта:

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

В настоящее время закончены проектные и изыскательские работы. Получен акт разрешительного использования (АРИ) земельного участка под строительство многофункционального административно-делового комплекса «ОПИН Плаза».

Начало основного этапа строительства планируется на III квартал 2008 года. Ожидаемое окончание строительства комплекса – IV квартал 2011 года.

## Проекты комплексного развития территорий

### Поселок «Павлово»

Поселок объединяет в единую агломерацию существующий элитный коттеджный поселок «Павлово-1», строящийся поселок «Павлово-2», торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловскую школу.

#### 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».

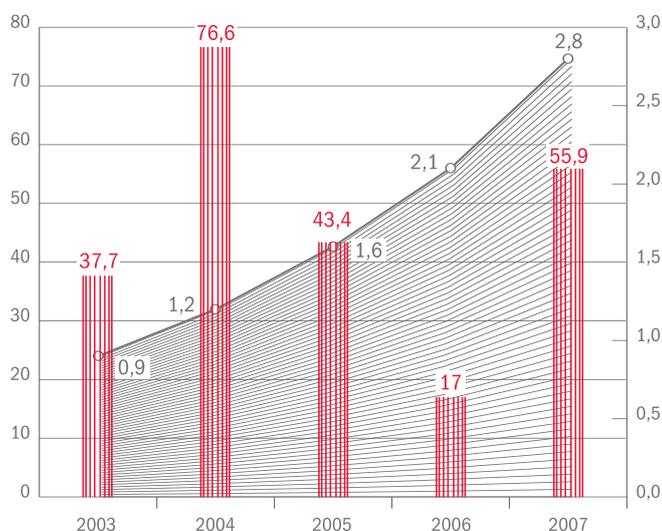
Начало реализации проекта – III квартал 2003 года.  
Начало продаж – 2003 год.

Строительство поселка завершено.

По состоянию на 31 декабря 2007 года контракты заключены на 81% от общего числа объектов.

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

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОНТРАКТА И ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРОДАЖ С НАЧАЛА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА «ПАВЛОВО-1» (млн. долл. США)



▬ Общий объем продаж      ○ Средняя стоимость контракта

## 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 в Истринском районе Московской области, в 14 км от МКАД 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:

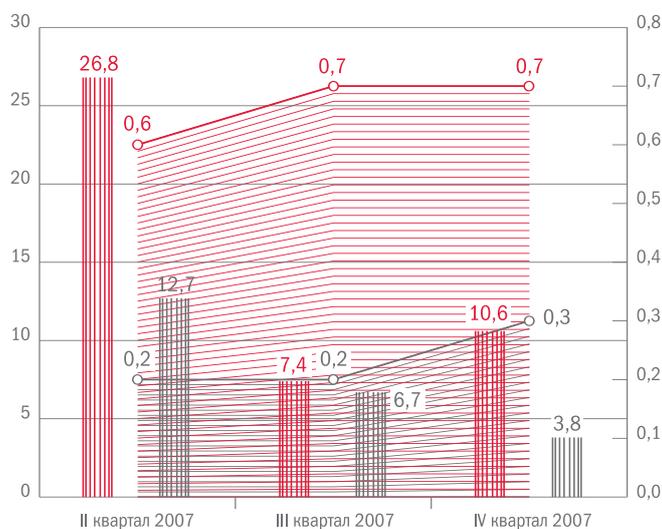
- современный поселок смешанной застройки на охраняемой территории, включающий в себя три типа застройки:
  - коттеджная застройка на 149 домов площадью от 293 до 917 кв. м на участках от 18 до 47 соток;
  - 71 блокированный жилой дом (таунхаусы) на 290 квартир площадью от 145 до 240 кв. м;
  - 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир площадью от 40 до 107 кв. м;
- классический архитектурный стиль; в отделке фасадов используется искусственный камень и технология «мокрой штукатурки», покрытие кровли – мягкая черепица;
- предлагается тридцать типов стандартных проектов домов, а также возможно строительство по индивидуальным проектам в соответствии с единым архитектурным стилем;
- центральные инженерные коммуникации.

Начало реализации проекта – IV квартал 2006 года. Начало продаж квартир в блокированных и малоэтажных домах – 2007 год.

Ожидаемое окончание строительства поселка – 2009 год.

По состоянию на 31 декабря 2007 года контракты заключены на 24% и на 29% от общего числа квартир в таунхаусах и многоквартирных малоэтажных домах соответственно. По состоянию на 31 марта 2008 года осуществлялось строительство 90 коттеджей, 5-ти многоквартирных и всех блокированных жилых домов (таунхаусов).

### ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ КОНТРАКТОВ И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОНТРАКТА ПРОЕКТА «ПАВЛОВО-2» (млн. долл. США)



▬ Объем заключенных контрактов (таунхаусы)    —○— Средняя стоимость контракта (таунхаусы)  
▬ Объем заключенных контрактов (квартиры)    —○— Средняя стоимость контракта (квартиры)

## Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье»

Торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» создает развитую инфраструктуру в районе поселков «Павлово-1» и «Павлово-2». Один из крупнейших в Подмоскovie многофункциональный общественный комплекс площадью более 40 тысяч кв. м располагается 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».

### Комплекс включает в себя:

- общественно-торговый центр:
  - супермаркет;
  - магазин-оранжерея;
  - ресторан-кафе;
  - детский развлекательный центр;
  - торговая галерея;
- оздоровительный клуб с бассейном и теннисным кортом;
- развлекательный центр с боулингом, рестораном и бутиками;
- торгово-выставочные ряды;
- главный ресторан;
- сцену под открытым небом;
- детскую площадку;
- расчетно-кассовый и торговый центр;
- торговые здания;
- наземный паркинг примерно на 750 машиномест;
- административный комплекс.

Строительство комплекса в состоянии «shell and core» завершено. В настоящее время ведутся отделочные работы и работы по благоустройству территории.

Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – 2008 год.

## Павловская школа

Школа создается в целях развития социальной инфраструктуры в поселках «Павлово-1» и «Павлово-2». Строительство частного образовательного учреждения ведется в Истринском районе Московской области вблизи коттеджного поселка «Павлово», в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в 4 км от магистрали по направлению к Нахабино.

Школа ориентирована на детей, проживающих в поселках «Павлово-1», «Павлово-2», близлежащих поселках Новорижского и Рублевского шоссе и в Москве, и призвана обеспечить высокий уровень образования, соответствующий российскому государственному образовательному стандарту и во многом превосходящий лучшие зарубежные аналоги.

Школьный комплекс площадью около 40 тысяч кв. м включает в себя дошкольное отделение для детей от 3-х до 6-ти лет и 11-летнюю общеобразовательную среднюю школу. На территории школы будет располагаться крытый спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном и открытый стадион.

### Основные характеристики проекта:

- площадь земельного участка – 10,38 га;
- школьный комплекс расположен на хорошо благоустроенной территории и включает в себя: культурно-административный центр, корпуса начальной, основной и старшей школ, детский сад, спортивный комплекс и стадион;
- проектирование и оснащение школы отвечает самым высоким современным стандартам;
- высокоэффективная организация функциональных помещений в случае необходимости позволит адаптировать планировку школы к изменениям в образовательном процессе;
- ориентировочная общая численность учеников составит около 450 человек, численность учеников в классе – до 16 человек;
- ориентировочная численность дошкольного центра – около 90 человек;
- школа – частное образовательное заведение полного дня, где наравне с учебным процессом предусмотрено эстетическое и спортивно-оздоровительное развитие детей.

В настоящий момент заканчивается строительство надземной части зданий, ведутся работы по инженерным системам и отделке помещений.

Начало реализации проекта – 2006 год.

Предполагаемое окончание строительства – 2009 год.

## 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. В поселок ведет скоростная трасса с минимальным количеством светофоров. Дмитровское шоссе и поселок связывает хорошо освещаемая асфальтированная частная дорога протяженностью 4 км.

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. Вблизи находятся элитный гольф-клуб, горнолыжные курорты и Ломоносовская частная школа.

### Основные характеристики проекта:

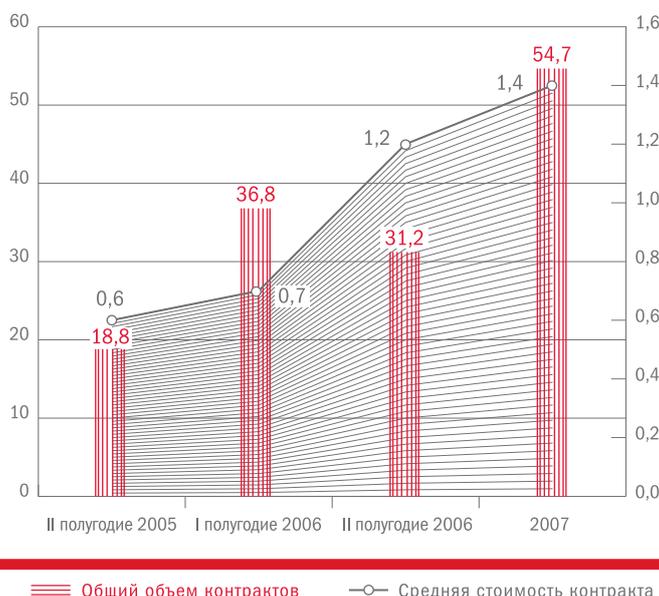
- около 400 индивидуальных жилых домов;
- площадь 90% домов – от 350 до 500 кв. м, площадь 10% домов – более 500 кв. м;
- современная актуальная архитектура, лаконичность форм, большие площади остекления, в отделке применяются преимущественно натуральные материалы;
- площадь 90% земельных участков –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

Ожидаемое окончание строительства поселка – 2009 год.

По состоянию на 31 декабря 2007 года контракты заключены на 36% от общего количества земельных участков. В настоящее время ведется строительство 235 индивидуальных жилых домов.

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОНТРАКТА И ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРОДАЖ С НАЧАЛА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА «ПЕСТОВО» (млн. долл. США)



## 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 нескольких очередей современных поселков бизнес-класса и среднего класса;
- в рамках 1-й очереди «Мартемьяново» в настоящее время осуществляется продажа 152 земельных участков без подряда площадью 0,2-0,3 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. Компания приобретает дома у Viceroy Homes Limited ([www.viceroy.com](http://www.viceroy.com)) – канадского производителя каркасно-панельных домов;
- в рамках 2-й очереди «Мартемьяново» на земельных участках общей площадью 24 га планируется построить 69 домов площадью около 350 кв. м на участках 0,2-0,5 га для продажи в стадии «под финишную отделку».

Начало реализации проекта – II квартал 2005 года.

### 1-я очередь «Мартемьяново»:

Начало продаж земельных участков без подряда – I квартал 2007 года. По состоянию на 31 декабря 2007 года контракты заключены на 78% от общего числа земельных участков.

### 2-я очередь «Мартемьяново»:

Ожидаемое окончание строительства домов – III квартал 2008 года.

Ожидаемое начало продаж домов – II квартал 2008 года.

## Поселок «Лукино»

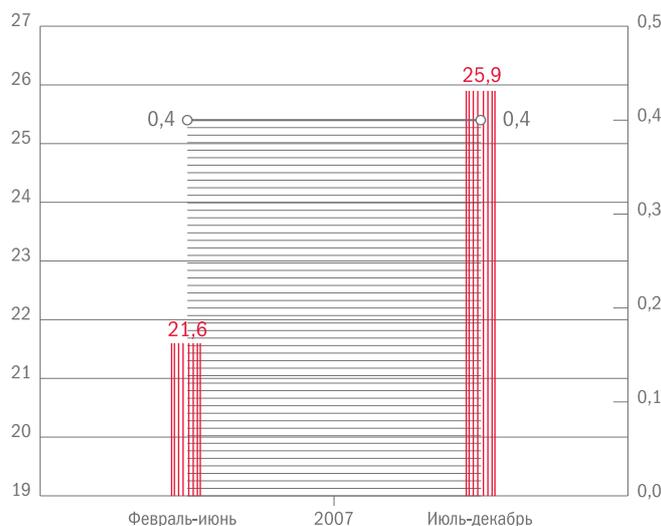
Настоящий проект предполагает полномасштабное развитие территории вблизи д. Лукино на расстоянии около 35 км от Москвы по Новорижскому шоссе в Истринском районе Московской области.

В состав поселка класса "Премиум" войдут кварталы коттеджной застройки, таунхаусы и многоквартирные жилые дома с комплексной инфраструктурой и храмом.

Площадь земельных участков под строительство поселка составляет около 230 га.

Новорижское направление характеризуется отличной пропускной способностью. Южнее поселка проходит Большая Московская окружная железная дорога (платформа 178 км), вдоль которой планируется строительство скоростной дороги Поварово – Кубинка.

### ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ КОНТРАКТОВ И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОНТРАКТА ПРОЕКТА «МАРТЕМЬЯНОВО» (млн. долл. США)



▬ Общий объем контрактов

—○— Средняя стоимость контракта

**Основные характеристики проекта:**

- в черте проектируемого в настоящее время поселка предполагается строительство:
  - около 320 коттеджей площадью от 300 до 800 кв. м на участках от 20 до 60 соток;
  - около 420 квартир в блокированных жилых домах (таунхаусах) площадью от 210 кв. м;
  - около 200 квартир площадью от 70 до 120 кв. м в многоквартирных малоэтажных домах;
- территория проектируемого поселка окружена лесным массивом, имеет холмистый рельеф, по территории протекают река и ручей;
- дороги и тротуары с асфальтовым покрытием будут создавать транспортную связь между отдельными кварталами поселка, образованными естественным рельефом территории;
- концепция поселка предполагает единый архитектурный стиль, предусматриваются благоустроенные общественные зоны, ландшафтный дизайн;
- системы инженерного обеспечения поселка являются автономными, за исключением систем электро- и газоснабжения, и предполагают использование лучшего отечественного и европейского оборудования;
- на территории поселка планируется возвести детские и спортивные площадки, зоны отдыха, детский сад, школу, административные здания, торговые и развлекательные комплексы.

Начало реализации проекта – 2008 год.  
Предварительный срок завершения проекта – 2013 год.

В настоящий момент завершаются работы по землеустройству, завершается доработка проекта планировки поселка, начаты работы по проектированию инженерных сетей и сооружений.

### **Проект комплексного развития территории «Большое Завидово»**

Земельный участок для реализации проекта «Большое Завидово» площадью около 1 300 га расположен в Тверской области на берегу Ивановского водохранилища, примерно в 100 км от Москвы по Ленинградскому шоссе.

Данный участок обладает очень высоким потенциалом, он расположен рядом с «большой водой», а на его территории находится уникальный природный комплекс. В связи со строительством новой скоростной трассы Москва–Санкт-Петербург в перспективе ожидается значительное улучшение транспортной доступности района, где расположен участок.

Компания планирует комплексное освоение территории в несколько этапов. К разработке концепции развития участка были привлечены ведущие международные специалисты по планированию территорий: компания EDAA ([www.edaw.com](http://www.edaw.com)), международная инженерная фирма Buro Happold. «ОПИН» также привлек международного экономического консультанта – компанию Economic Research Associates (ERA – [www.econres.com](http://www.econres.com)), специализирующуюся в сфере туризма и досуга, для участия в разработке концепции и экономического анализа проекта.

В настоящее время завершен перевод земель из категории «сельскохозяйственного назначения» в категории «земли поселений» и «земли промышленности», необходимые для дальнейшего развития проекта.

На основе работ EDAA, Buro Happold и ERA «ОПИН» подготовил проект Генерального плана будущего городского поселения «Большое Завидово». В апреле 2008 года проект успешно прошел обсуждение и был утвержден на Градостроительном совете при Администрации Тверской области; также между Администрацией Тверской области и ОАО «ОПИН» состоялось подписание соглашения о сотрудничестве в рамках реализации проекта.

### **Гостинично-рекреационный комплекс повышенной комфортности в Сочи**

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

**Общие характеристики проекта:**

- площадь участка для реализации проекта – 4,3 га;
- в состав комплекса войдут гостиница уровня 5 звезд, апартаменты, а также коммерческие здания, бизнес-центр и подземная трехуровневая парковка;
- инфраструктура комплекса будет включать в себя торговый центр, открыто-закрытый бассейн, wellness центр, включающий фитнес-центр и SPA, офисы различного назначения, отделения банков и рестораны.

В Сочи практически нет аналогичных объектов по уровню и местоположению, поэтому проект будет позиционироваться как эксклюзивный.

Начало реализации проекта – I квартал 2007 года. Предполагаемое окончание строительства – до начала Олимпиады 2014 года.

В настоящее время ведутся проектные работы. Концепцию и проект комплекса разрабатывает компания PRP Architects Ltd (Великобритания), имеющая обширный международный опыт в проектировании курортов, жилых и общественных комплексов. «ОПИН» привлек международного консультанта – компанию Economic Research Associates (ERA - www.econres.com), специализирующуюся в сфере туризма и досуга, для участия в разработке концепции и экономического анализа данного проекта. По результатам тендера генеральным подрядчиком на строительство комплекса выбрана компания Southbrook.

### Проект комплексного развития территории «Большое Пестово»

В третьем квартале 2006 года было заключено соглашение о фиксировании цены на приобретение участков общей площадью до 1 000 га вблизи поселка «Пестово». В 2006-2007 годах Компания приобрела около 352 га земли по Дмитровскому шоссе в 15-30 км от МКАД.

#### Основные характеристики:

- общая площадь объектов к приобретению: до 1 000 га;
- общая площадь приобретенных земельных участков составляет 352 га, в том числе участок площадью около 34 га, находящийся в категории земель разрешенного использования «земли поселений»;
- удобная транспортная доступность обеспечивается многополосным Дмитровским шоссе;
- наличие «большой воды» – большинство участков расположено в непосредственной близости от Пестовского, Икшинского и Пяловского водохранилищ.

Компания планирует комплексное освоение территории в несколько этапов. Предполагается развивать данный участок в рамках расширения проекта «Пестово».

В настоящий момент проводится разработка комплексной концепции развития проекта, подготовка и оформление разрешительной документации для изменения статуса разрешенного использования земельных участков.

### Управление девелоперскими проектами и консультирование

#### Горнолыжный курорт «Роза Хутор»

В октябре 2007 года «Интеррос» передал функции управляющей компании по развитию и последующей эксплуатации горнолыжного курорта «Роза Хутор» компании «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 Компания 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 Компания не исключает возможности соинвестирования отдельных объектов гостинично-рекреационной инфраструктуры курорта.

Уникальный горнолыжный комплекс привлечет туристов из различных регионов России и из-за рубежа. Планируется до 5 тысяч лыжников в день на первом этапе строительства, до 10 тысяч лыжников по достижении второй фазы развития курорта с возможным увеличением этого числа в будущем. Качество трасс будет соответствовать заданным стандартам для проведения спортивных мероприятий любого уровня, в том числе олимпийских. Проект предполагает строительство 14 подъемников, около 40 трасс, общая длина которых составит около 55 км. Уникальное сочетание зимних и летних видов спорта и досуга превратит комплекс в круглогодичный курорт.

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, противоэрозийные, противолавинные системы, высокотехнологичные очистные установки и пр.).

## Центральная кольцевая автомобильная дорога Московской области (ЦКАД)

Участие компании «ОПИН» в данном инфраструктурном проекте обеспечила победа ее дочерней компании ООО «ИР Девелопмент» в 2005 году в конкурсе на выполнение работ «Разработка обоснования инвестиций в строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области». Сооружение Центральной кольцевой автомобильной дороги будет способствовать интеграции автотрасс региона в международные транспортные коридоры и перераспределению транзитных и грузовых потоков в обход Москвы, формируя таким образом своеобразный транспортно-коммуникационный каркас Московской области.

Для участия в конкурсе и последующей реализации данного проекта был создан международный консорциум, в который вошли ООО «ИР Девелопмент» – лидер консорциума, ОАО «Ленгипротранс», OBERMEYER Planen Beraten GmbH (Германия).

В качестве консультантов в работе консорциума принимали участие: проектно-строительное объединение ЗАО «Система Галс», международная группа Macquarie Bank Limited (Австралия), Международная юридическая фирма CMS Cameron McKenna LLP (США), ГУП Московской области НИИПИ градостроительства, CJSC PricewaterhouseCoopers Audit, международный технический консультант Steer Davies Gleave Ltd. (Великобритания), ОАО «Институт управления рисками».

В 2006 году работы по проекту были полностью завершены.

## Другие проекты

### Гостиница Novotel Moscow Centre

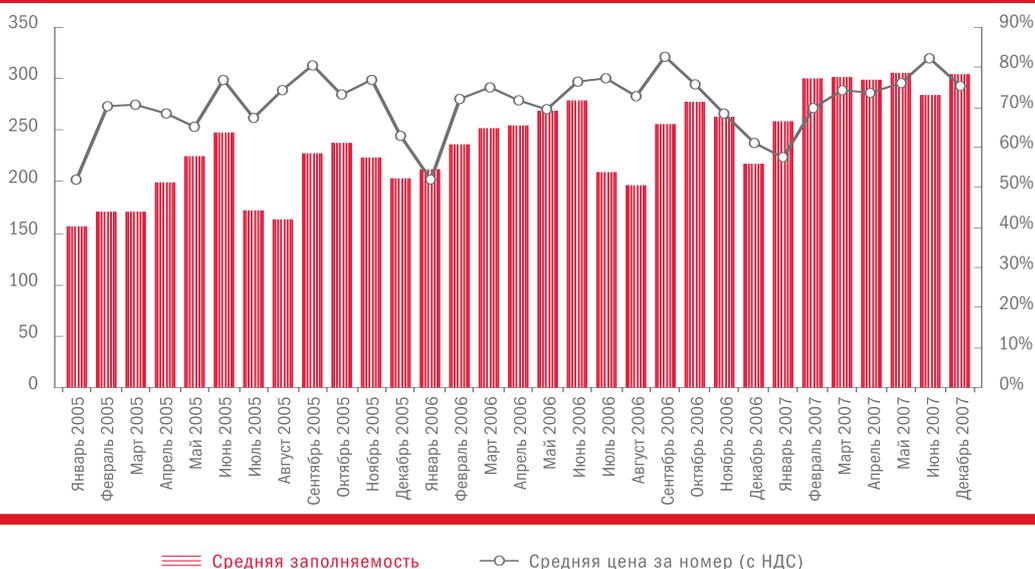
Гостиница Novotel Moscow Centre – отель категории 3 звезды плюс. Управляется группой ACCOR под торговой маркой «Novotel». Отель располагается по адресу: Москва, ул. Новослободская, 23, Центральный административный округ (ЦАО). Гостиница открыта в сентябре 2002 года. Сравнимые гостиницы по стандартам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

#### Основные характеристики отеля:

- 5 конференц-залов, ресторан, 2 бара, фитнес-центр;
- находится рядом с бизнес-центром «Мейерхольд»;
- имеет удобное транспортное расположение для подъезда как частным, так и общественным транспортом; рядом с гостиницей – станция метро «Менделеевская»;
- обслуживает преимущественно туристов бизнес-класса;
- примерно 80% посетителей – иностранные граждане.

### ЗАНЯТОСТЬ НОМЕРОВ (%) И СРЕДНЯЯ ЦЕНА НОМЕРА ЗА СУТКИ (долл. США)



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

Строительство Центра ведется в Северо-Восточном административном округе на пересечении Сущевского Вала и Шереметьевской улицы по адресу: ул. Шереметьевская, владение 8, Северо-Восточный административный округ (СВАО).

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

### **Основные характеристики проекта:**

- общая площадь комплекса – около 75 тысяч кв. м;
- комплекс будет состоять из двух зданий: в одном (корпус А) расположится коммерческая часть и театральная гостиница, в другом (корпус Б) – театральная школа-студия;
- коммерческая часть комплекса площадью около 60 тысяч кв. м будет включать торговые галереи, рестораны, фудкорт, офисные помещения, супермаркет одной из ведущих торговых сетей и двухуровневый подземный паркинг более чем на 700 машиномест;
- в театральную часть, которая займет более 10 тысяч кв. м, войдут: открытый театр, театральная школа-студия и театральная гостиница, а также 25 машиномест подземного паркинга.

### **Участники проекта:**

- Генеральный подрядчик – ФГУ «ОКС № 900 при Спецстрое России».

В апреле 2008 года компания Knight Frank была назначена консультантом Компании по вопросам сдачи в аренду торгово-развлекательного комплекса.

В настоящее время завершены работы по строительству монолитных железобетонных конструкций корпуса Б, работы по устройству «стены в грунте» корпуса А, ведутся работы по устройству фундаментной плиты и монолитных конструкций подземной части здания. В корпусе Б начаты работы по устройству внутренних инженерных систем здания.

Ожидаемое окончание строительства комплекса – IV квартал 2009 года.

## **Многофункциональный комплекс в районе улицы Неглинная**

В настоящее время рассматривается возможность участия Компании в проекте по строительству многофункционального комплекса общей площадью около 18 тысяч кв. м, включающего апартаменты и подземную автостоянку, по адресу: Москва, ул. Неглинная. Проект имеет хорошую транспортную доступность: здание будет расположено в 1 км от Кремля, на расстоянии 7–10 минут пешком находятся станции метро Кузнецкий Мост, Цветной бульвар, Охотный ряд, Театральная.

## Дополнительные земельные участки

В рамках реализации стратегии «ОПИН» продолжает активно наращивать свой земельный банк, приобретая как крупные земельные участки, так и в отдельных случаях земельные участки средних размеров с превосходным месторасположением. При выборе особое внимание уделяется 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. Кроме этого, Компания может удерживать некоторые участки для извлечения прибыли от роста стоимости земли в будущем.

## Земельные участки на северном и западном направлениях от Москвы

Совет директоров «ОПИН» на заседании 14 декабря 2006 года одобрил участие Компании в инвестиционном проекте, предполагающем приобретение земельных участков на перспективных северном и западном направлениях от Москвы в рамках стратегии увеличения земельного банка. Земельные участки расположены в экологически чистых районах, богатых лесами и природными водоемами, включая берег реки Волги.

### Общие характеристики:

- размеры участков позволяют Компании осуществлять комплексное развитие территорий, реализовывать крупномасштабные проекты жилищных комплексов на рынке загородной недвижимости, а также обеспечивать портфель девелоперских проектов на годы вперед;
- участки имеют богатые рекреационные ресурсы;
- обладают хорошей транспортной доступностью;
- находятся вблизи крупных городов;
- обладают большим потенциалом роста рыночной стоимости;
- располагаются в привлекательном территориальном сегменте земельного рынка.

По состоянию на 31 декабря 2007 года в рамках данной программы приобретены земельные участки в Тверской области площадью около 3 244 га. Участки расположены на расстоянии около 200 км от МКАД. Некоторые земельные участки расположены на живописном берегу Угличского водохранилища. В долгосрочной перспективе Компания рассматривает возможность поэтапного комплексного развития данных территорий, включая строительство крупномасштабных проектов коттеджных комплексов с развитой общественной инфраструктурой.

В рамках программы планируется приобретение дополнительных земельных участков общей площадью около 13 000 га. По большинству приобретаемых земельных участков заключены соглашения о фиксировании цены и выплачены капитальные авансы контрагентам.

## Земельные участки по Киевскому шоссе

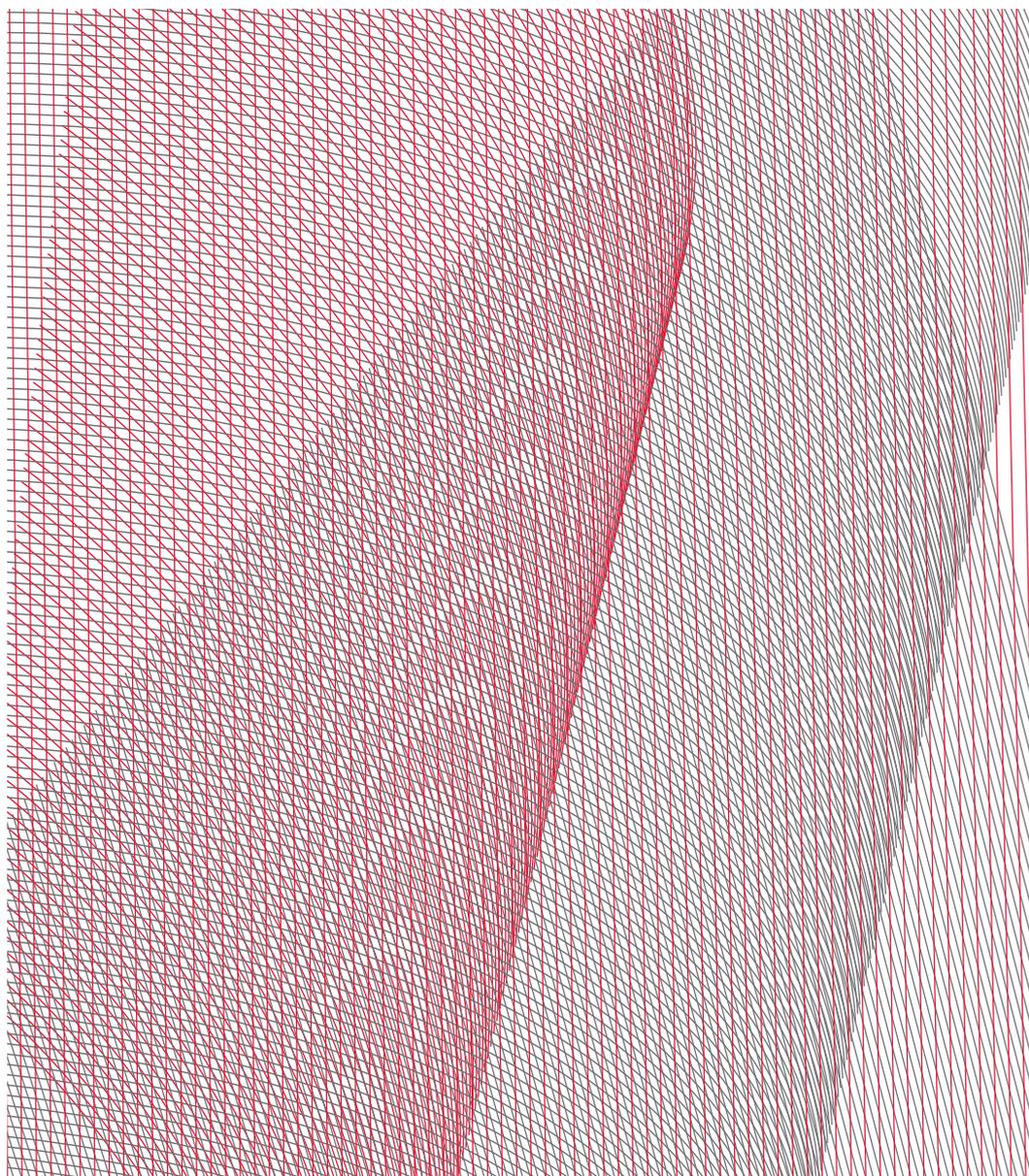
В рамках программы создания земельного банка в Московской области в 2006 году было заключено соглашение о фиксировании цены на приобретение участка площадью 137 га вблизи д. Тимонино, а в декабре 2007 года Компания приобрела полный контроль над этим участком.

Участок находится в 30 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи строящегося поселка «Мартемьяново». Текущая категория земли – «земля сельскохозяйственного назначения». Планируется перевод земельных участков в категорию «земель поселений». В будущем на этих участках возможно комплексное жилое строительство.

Компания ожидает, что рыночная стоимость этих земельных участков может расти опережающими средние показатели роста темпами, что связано с наличием развитой инженерной и социальной инфраструктуры поселка «Мартемьяново».



# КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ



# КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

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

Компания 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

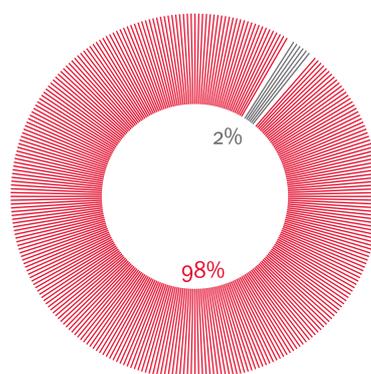
Для поиска персонала используются все доступные открытые источники.

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.

## ЧИСЛЕННОСТЬ СОТРУДНИКОВ В 2007 ГОДУ

Январь	382
Февраль	390
Март	397
Апрель	419
Май	442
Июнь	452
Июль	482
Август	487
Сентябрь	510
Октябрь	561
Ноябрь	586
Декабрь	604

## ДОЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ С ВЫСШИМ/СРЕДНИМ СПЕЦИАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЕМ



■ Высшее  
■ Среднее

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).

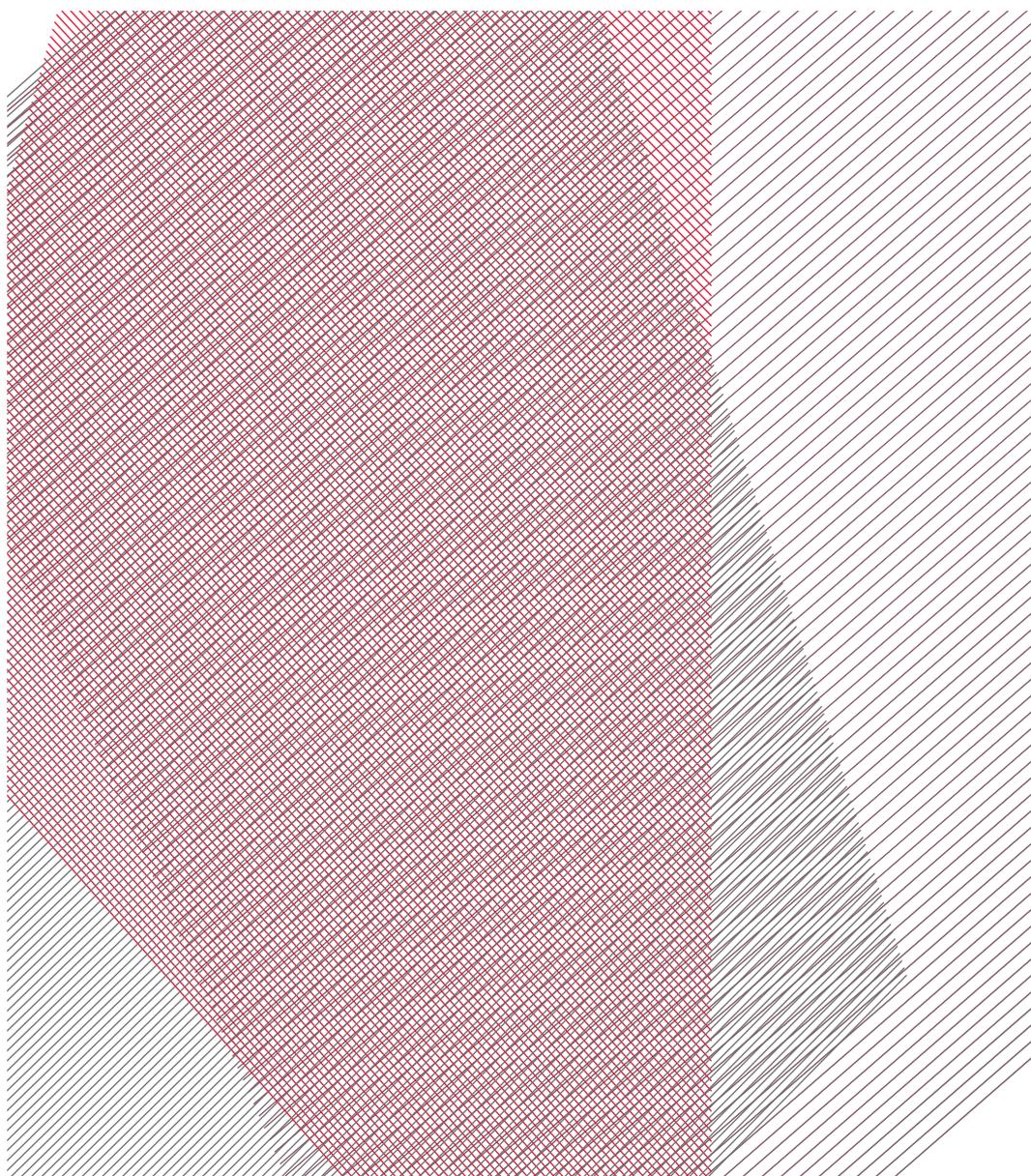
### **Мотивационные программы**

- «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 корпоративные мероприятия.



# УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И РЫНОК АКЦИЙ КОМПАНИИ



## УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И РЫНОК АКЦИЙ КОМПАНИИ

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2007 года составлял 13 587 969 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. За 2007 год цена акций ОАО «ОПИН» увеличилась почти на 35%. К концу 2007 года акции Компании торговались на бирже РТС в диапазоне 310 долларов США за акцию. Капитализация «ОПИН» за 2007 год выросла более чем в два раза и составила к концу года примерно 4,2 миллиарда долларов США. Рост капитализации происходил как за счет роста цены акций, так и за счет дополнительных эмиссий, проведенных в 2007 году. В июне 2007 года акции «ОПИН» были включены в расчет индекса РТС.

Весной 2007 года Компания завершила размещение по открытой подписке дополнительного выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 798 063 штук. Цена размещения акций составляла 180,75 доллара США в рублях по официальному курсу Банка России на дату начала размещения. Объем привлеченных за счет дополнительной эмиссии средств составил около 325 миллионов долларов США. 95,85% эмиссии было выкуплено существующими акционерами в рамках реализации их преимущественного права. Отчет об итогах выпуска был зарегистрирован ФСФР 4 мая 2007 года.

В октябре 2007 года Компания объявила о завершении дополнительного размещения своих акций (SPO). Объем предложения составил 2 038 930 акций общей стоимостью около 591 миллиона долларов США. Цена за акцию была утверждена Советом директоров Компании и составила 290 долларов США. Инвесторы проявили высокий интерес к ценным бумагам Компании. Количество заявок на приобретение дополнительных акций по открытой подписке превысило предложение акций примерно на 18%. По результатам размещения капитализация «ОПИН» увеличилась почти в 1,5 раза. К концу года цена акции Компании выросла на 5,5% и достигла 310 долларов США.

# ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

## 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 миллионов долларов США, договор заключен со страховой компанией РОСНО и перестрахован в Кёльнском перестраховочном обществе (Германия), для чего была проведена процедура страхового аудита по международным стандартам.

## КОНТАКТЫ

По вопросам, касающимся владения акциями, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «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»:

**Отдел развития отношений с инвесторами 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»  
Балашова Елена Павловна  
тел.: (495) 363-14-57 или (495) 363-14-58  
электронная почта: balashovaep@opin.ru

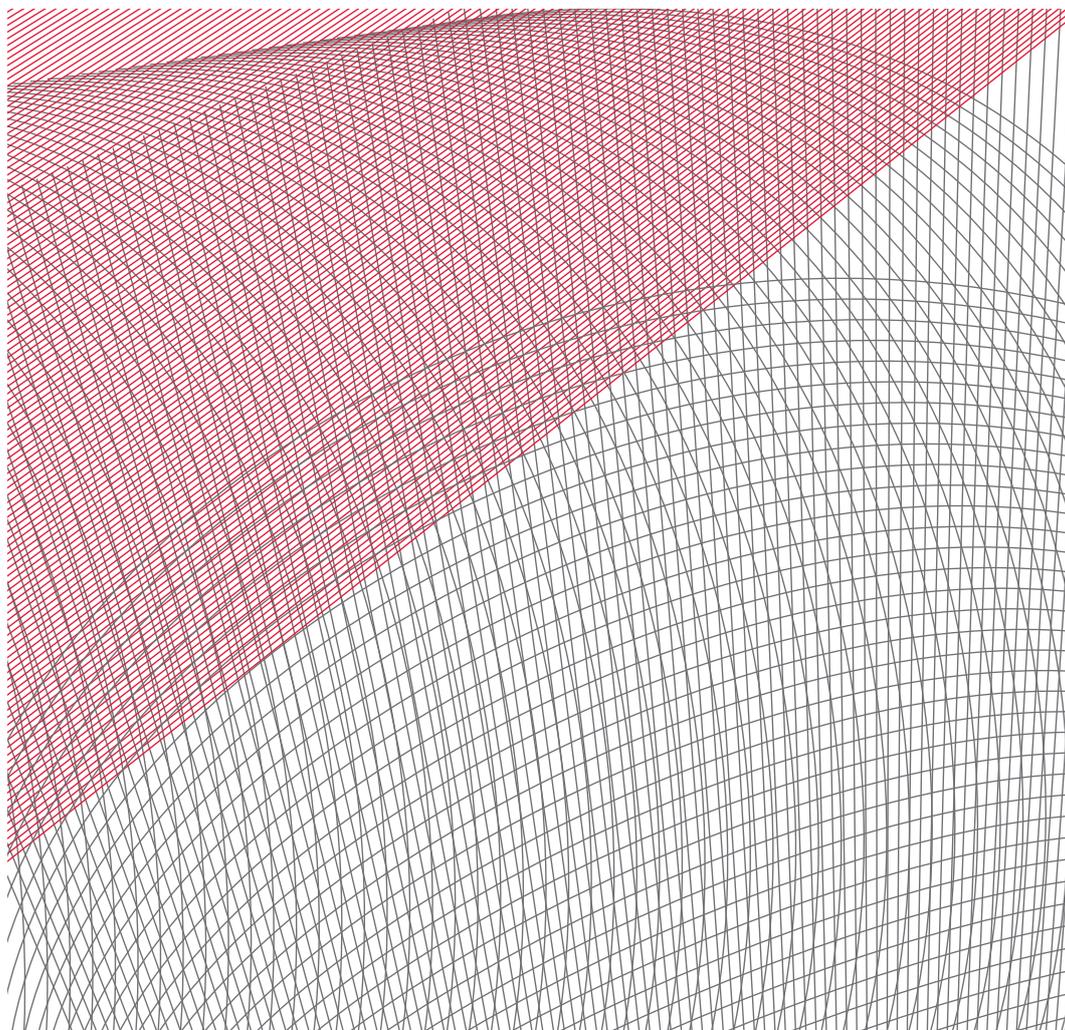
Адрес: 127055, Российская Федерация, Москва, ул. Новослободская, 23; ОАО «ОПИН»



# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА



<b>Содержание</b>	Стр.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА	93
НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	94
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА:	
Консолидированный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2007 года	95
Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	96
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	97-98
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	99-101
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	102-151

## **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на странице 94 независимом аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года, а также консолидированные результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО или раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля во всех компаниях Группы;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации, а также в соответствии с законодательством иных государств, в которых Группа осуществляет деятельность;
- принятие мер в пределах своей компетенции для защиты активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, утверждена 28 марта 2008 года от имени руководства Группы:

С.В. Бачин



Генеральный директор  
ОАО «ОПИН»

Москва  
28 марта 2008 года



## НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Заключение по консолидированной финансовой отчетности

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних предприятий (далее совместно именуемые – «Группа»), которая включает в себя консолидированный баланс по состоянию на 31 декабря 2007 года и соответствующие консолидированные отчеты о прибылях и убытках, движении денежных средств и изменениях в капитале за год, закончившийся на эту дату, а также краткое изложение основных принципов учетной политики и прочие примечания к данной финансовой отчетности.

### ***Ответственность руководства за подготовку консолидированной финансовой отчетности***

Руководство Группы несет ответственность за подготовку данной консолидированной финансовой отчетности и ее соответствие Международным стандартам финансовой отчетности. Данная ответственность включает создание, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверным представлением консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений ни вследствие финансовых злоупотреблений, ни вследствие ошибок; выбор и применение надлежащей учетной политики; а также применение обоснованных обстоятельствами бухгалтерских оценок.

### ***Ответственность аудитора***

Наша обязанность состоит в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Эти стандарты требуют обязательного соблюдения аудиторами этических норм, а также планирования и проведения аудита с целью получения достаточной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, необходимых для получения аудиторских доказательств в отношении числовых показателей и примечаний к консолидированной финансовой отчетности. Выбор надлежащих процедур основывается на профессиональном суждении аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие финансовых злоупотреблений или ошибок. Оценка таких рисков включает в себя рассмотрение системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверностью консолидированной финансовой отчетности с целью разработки аудиторских процедур, применимых в данных обстоятельствах, но не для целей выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы. Аудит также включает оценку применяемой учетной политики и обоснованности допущений, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточным основанием для выражения мнения о данной консолидированной финансовой отчетности.

### ***Мнение аудитора***

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Deloitte & Touche

28 марта 2008 года  
Москва

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

	Примечания	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>АКТИВЫ</b>			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Гудвилл	4	633	633
Нематериальные активы	5	565	122
Основные средства	6	122,906	93,967
Авансы, выданные на капитальные затраты	7	863,832	463,237
Инвестиции в недвижимость	8	102,656	141,049
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	9	1,350,810	525,903
Налог на добавленную стоимость к возмещению		50,657	24,692
Отложенные налоговые требования	19	14,313	6,836
		2,506,372	1,256,439
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Товарно-материальные запасы	10	482,732	35,017
Авансы уплаченные		18,752	8,344
Налог на добавленную стоимость к возмещению		2,638	3,701
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	35	31,500	11,006
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков		2,508	1,134
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	11, 35	6,367	2,878
Займы, выданные третьим сторонам	12	20,473	23,560
Денежные средства и их эквиваленты	13, 35	427,092	313,400
		992,062	399,04
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>3,498,434</b>	<b>1,655,479</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
КАПИТАЛ:			
Уставный капитал	14	494,316	338,035
Добавочный капитал	15	1,472,101	713,172
Фонд переоценки инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	16	612,605	113,232
Нераспределенная прибыль		191,028	97,282
		2,770,050	1,261,721
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Отложенные налоговые обязательства	19	351,340	112,212
Долгосрочная задолженность по финансовой аренде	20	12,341	10,539
Долгосрочные кредиты и займы	21, 35	92,193	45,590
		455,874	168,341
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	22	103,882	154,737
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде	20	409	285
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	23	37,222	12,045
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		760	694
Текущие обязательства по налогу на прибыль		6,611	279
Авансы, полученные от покупателей за товары	35	123,626	57,377
		272,510	225,417
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>3,498,434</b>	<b>1,655,479</b>

Примечания на стр. 102-151 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 93. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 94.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

	Примечания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ВЫРУЧКА</b>			
Выручка по договорам на строительство	24, 35	95,370	45,490
Продажа земельных участков	35	39,566	11,282
Выручка от реализации гостиничных услуг		24,121	20,027
Доход от аренды недвижимости		3,737	3,355
Выручка от оказания прочих услуг	35	1,862	5,435
		164,656	85,589
<b>СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ</b>			
Себестоимость договоров на строительство	25	(58,442)	(25,035)
Себестоимость проданных земельных участков		(29,338)	(9,445)
Себестоимость реализации гостиничных услуг	26	(13,427)	(12,209)
Себестоимость аренды недвижимости	27	(622)	(569)
Себестоимость прочих услуг	28	(890)	(4,328)
		(102,719)	(51,586)
<b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>		61,937	34,003
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	29, 35	(36,937)	(19,418)
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций	15	(3,140)	(5,015)
Процентные доходы	30, 35	27,921	14,257
Процентные расходы	31, 35	(10,691)	(11,534)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость	8	38,069	43,482
Убыток от погашения задолженности		(640)	-
Чистая прибыль по операциям в иностранной валюте		17,099	15,334
Прочие доходы		2,904	1,829
Прочие расходы		(382)	(1,750)
<b>ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ</b>		96,140	71,188
<b>НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ</b>	19	(9,378)	(13,278)
<b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ</b>		<b>86,762</b>	<b>57,910</b>
Принадлежащая:			
Акционерам материнской компании		86,762	58,108
Миноритарным акционерам	17	-	(198)
		<b>86,762</b>	<b>57,910</b>
<b>ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ:</b>			
Базовая прибыль на акцию акционеров головной компании, долл. США	32	7.70	10.07
Разводненная прибыль на акцию акционеров головной компании, долл. США	32	7.56	9.81

Примечания на стр. 102-151 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 93. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 94.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

тыс. долл. США	Уставный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки земельных участков в процессе девелопмента	Нераспределенная прибыль	Капитал акционеров материнской компании	Доля миноритарных акционеров	Итого капитал
<b>Остаток на 31 декабря 2005 года</b>	<b>119,797</b>	<b>19,024</b>	<b>69,368</b>	<b>36,147</b>	<b>244,336</b>	<b>5,901</b>	<b>250,237</b>
Чистая прибыль	-	-	-	58,108	58,108	(198)	57,910
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16, 17)	-	-	61,350	-	61,350	6,562	67,912
Увеличение стоимости в результате переоценки выбывших активов (Примечание 16)	-	-	(3,027)	3,027	-	-	-
Увеличение капитала Собственные акции, выкупленные у акционеров	232,889	731,823	-	-	964,712	-	964,712
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций (Примечание 18)	(14,651)	(42,690)	-	-	(57,341)	-	(57,341)
Изменение в инвестициях в дочерние предприятия	-	-	(14,459)	-	(14,459)	(12,265)	(26,724)
<b>Остаток на 31 декабря 2006 года</b>	<b>338,035</b>	<b>713,172</b>	<b>113,232</b>	<b>97,282</b>	<b>1,261,721</b>	<b>-</b>	<b>1,261,721</b>

Примечания на стр. 102-151 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 93. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 94.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА (продолжение)

тыс. долл. США	Уставный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки земельных участков в процессе девелопмента	Нераспределенная прибыль	Капитал акционеров материнской компании	Доля миноритарных акционеров	Итого капитал
Чистая прибыль	-	-	-	86,762	86,762	-	86,762
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16)	-	-	504,852	-	504,852	-	504,852
Переоценка выбывших активов (Примечание 16)	-	-	(5,479)	5,479	-	-	-
Увеличение капитала (Примечания 14 и 15)	151,446	754,006	-	-	905,452	-	905,452
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров (Примечания 14 и 15)	4,835	1,783	-	-	6,618	-	6,618
Уменьшение отложенного налогового обязательства вследствие изменения налоговой базы в части активов (Примечание 19)	-	-	-	1,505	1,505	-	1,505
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций (Примечание 18)	-	3,140	-	-	3,140	-	3,140
<b>Остаток на 31 декабря 2007 года</b>	<b>494,316</b>	<b>1,472,101</b>	<b>612,605</b>	<b>191,028</b>	<b>2,770,050</b>	<b>-</b>	<b>2,770,050</b>

Примечания на стр. 102-151 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 93. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 94.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

Примечания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Прибыль до уплаты налога на прибыль	96,140	71,188
Корректировки:		
Амортизация	3,136	2,412
Прибыль от выбытия основных средств	(19)	(6)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(2,712)	(1,550)
Процентный доход	(27,921)	(14,257)
Процентный расход	10,691	11,534
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций	3,140	5,015
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость	(38,069)	(43,482)
<b>Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>	<b>44,386</b>	<b>30,854</b>
Уменьшение земельных участков для продажи	29,338	9,445
Увеличение жилой недвижимости в процессе девелопмента	(102,788)	-
Увеличение прочих товарно-материальных ценностей (Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности по договорам на строительство	(390)	(243)
Уменьшение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов	(20,494)	10,154
Уменьшение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов	403	3,459
Увеличение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков	(1,369)	(18)
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению	(24,884)	(14,306)
Увеличение авансов выданных	(10,408)	(619)
Увеличение долгосрочной кредиторской задолженности	-	2,932
Увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности	2,719	2,484
Увеличение авансов, полученных от покупателей за жилую недвижимость в процессе девелопмента	55,719	16,826
Увеличение авансов, полученных от покупателей за земельные участки	10,530	4,525
Увеличение / (уменьшение) прочих налоговых обязательств	34	(253)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности	(17,204)	65,240
Проценты уплаченные	(11,645)	(12,699)
Налог на прибыль уплаченный	(15,188)	(7,920)
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>	<b>(44,037)</b>	<b>44,621</b>

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА (продолжение)

Примечания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Уменьшение кредиторской задолженности по приобретению дочерних предприятий	-	(11,057)
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств приобретенных компаний	34 (1,466)	(109,409)
Выданные займы	(772)	(30,095)
Поступления от погашения выданных займов	6,466	5,070
Полученные проценты	16,320	7,910
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	7,403	3,350
Приобретение инвестиционной недвижимости	(1,039)	(1,222)
Поступления от продажи основных средств	156	21
Приобретение основных средств и прочих долгосрочных активов	(686,747)	(432,349)
Земельные участки в процессе девелопмента и незавершенное строительство недвижимости	(87,742)	(99,731)
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>	<b>(747,421)</b>	<b>(667,512)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Поступления от дополнительной эмиссии акций	912,070	961,270
Снятие резервирования сумм в банках в соответствии с валютным регулированием	-	3,005
Уменьшение задолженности по финансовой аренде	(348)	(83)
Выкуп собственных акций у акционеров	-	(57,341)
Полученные кредиты и займы	150,000	75,000
Погашенные кредиты и займы	(155,290)	(102,266)
<b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>	<b>906,432</b>	<b>879,585</b>
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	(1,282)	1,278
ЧИСТОЕ (УМЕНЬШЕНИЕ)/УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ	113,692	257,972
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало периода	13 313,400	55,428
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец периода	13 <b>427,092</b>	<b>313,400</b>

## **КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА (продолжение)**

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, составила 10,046 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2007 года, капитализированные процентные расходы в размере 537 тыс. долл. США не были оплачены.

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, составила 13,350 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2006 года, капитализированные процентные расходы в размере 1,658 тыс. долл. США не были оплачены.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа увеличила стоимость основных средств в рамках финансовой аренды на сумму 1,321 тыс. долл. США в связи с изменением условий лизинговых платежей.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа приобрела основные средства в рамках финансового лизинга стоимостью 10,696 тыс. долл. США.

Примечания на стр. 102-151 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 93. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 94.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

### 1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Компания является материнской компанией группы предприятий (далее – «Группа»), консолидированных в данной финансовой отчетности.

Основные виды деятельности и страны регистрации предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены ниже:

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
Growth Technologies (Russia) Limited	Проекты Группы	Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость	100%	100%	Кипр
ООО «Павлово»	Проект «Павлово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово»	100%	100%	Россия
ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»	«Павлово подворье»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Инвест Групп»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Сахарова Бизнес Плаза»	Бизнес-центр класса А «Домников»	Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	100%	Россия
ООО «Бэнк Тауэр»	Бизнес-центр класса А «Домников»	Инвестор и будущий владелец части «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	100%	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»	Бизнес-центр класса А «Домников»	Инвестор и будущий владелец части «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестпроект Групп»	Офисный центр класса «А»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Проект «Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Эстейт Менеджмент»	Проект Группы	Строительство, продажа и управление активами проекта	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «ОИ-управляющая компания»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «ЭкспоДом»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Строительные проекты Группы	Технический контроль и руководство строительством	100%	100%	Россия
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург»	Проекты Группы в Санкт-Петербурге	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущих проектов в Санкт-Петербурге	100%	100%	Россия
ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ОАО «Гостиница «Новослободская»	«Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «Проект Капитал»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Строй Сервис Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	–	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «АМАЛЬЯ»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Плаза»	Проект «ОПИН Плаза»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	100%	Россия
ООО «Красная Горка»	Проект «Самара»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Самара»	–	100%	Россия
ООО «Белый Парус»	Жилищно-гостиничный комплекс в Сочи	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов жилищно-гостиничного комплекса в Сочи	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Лукино»	Проект «Лукино»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Лукино»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Парк»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Проект Группы	Реализация программы дополнительного вознаграждения менеджмента	100%	100%	Кипр

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «Эко-Центр»	Проект «Горки-10»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов земельного участка Горки-10	100%	100%	Россия
ООО «Лукино-Инвест»	Проект «Лукино»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Лукино»	100%	100%	Россия
ООО «Ново-рижский»	Проект «Лукино»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Лукино»	100%	100%	Россия
ООО «Капитал Индустрия»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Полис»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Инстрой»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «ИСТОК»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «ЭкспоДом-Подмосковье»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	100%	Россия
ООО «Земельный капитал»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ООО «Экспресс»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ООО «Региональное развитие»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «Капитал Сервис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «Инвест Полис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	–	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «Экстерн»	Жилищно-гостиничный комплекс в Сочи	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов жилищно-гостиничного комплекса в Сочи	100%	–	Россия
ООО «Агро Сервис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «Агро Групп»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «Агросистема»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	–	Россия
ООО «Сельские зори»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	–	Россия
ООО «Строй Прогресс»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	–	Россия
ООО «ОПИН-Конаково»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Тверской области	100%	–	Россия
ООО «ОПИН Углич»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Ярославской области	100%	–	Россия
ООО «ОПИН-Коприно»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Ярославской области	100%	–	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Московской области	100%	–	Россия
OPIN CAPITAL INC.	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Канада
ООО «ОПИН Юг»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Сочи	100%	–	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «Тимонино»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия
ООО «Старт Полис»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия
ООО «ТМ Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	–	Россия
АНО «Павловская школа»	Проект Группы	Образовательные услуги	100%	–	Россия

Кроме того, Группа владеет 100% паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Новый дом» («Новый дом»), который включен в консолидированную финансовую отчетность Группы.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов структура акционеров Компании была представлена следующим образом:

Акционер	31 декабря 2007 года	31 декабря 2006 года
Маверлейн Пропертиз Лимитед (Motherlane Properties Limited)	37.97%	57.84%
ЗАО «КМ Инвест»	19.87%	–
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0.98%	2.73%
Прочие	41.18%	39.43%
<b>Итого</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Конечными собственниками Группы являются г-н В.О. Потанин и г-н М.Д. Прохоров, каждый из которых косвенно владеет 28.92% акций Компании по состоянию на 31 декабря 2007 года.

## 2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

**Соответствие стандартам** – Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

**Основы представления отчетности** – Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости и методом начисления, за исключением:

- оценки активов и обязательств приобретенных дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО № 3 «Объединение компаний»;
- оценки инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, которые производились в соответствии с МСБУ № 16 «Основные средства» («МСБУ №16»);
- оценки инвестиций в недвижимость, которые производились в соответствии с МСБУ № 40 «Инвестиции в недвижимость» («МСБУ № 40»);
- оценки финансовых инструментов, которые производились в соответствии с МСБУ № 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Существующие в Российской Федерации принципы и процедуры бухгалтерского учета существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе форм бухгалтерской отчетности зарегистрированных в России предприятий Группы, составленных по российским стандартам, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Корректировки финансовой отчетности включали реклассификации определенных активов и пассивов, доходов и расходов в соответствующие статьи консолидированного баланса и консолидированного отчета о прибылях и убытках для целей отражения экономической сущности операций.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), если не указано иное, за исключением показателей прибыли на одну акцию.

**Валюта представления отчетности и функциональная валюта** – Показатели консолидированной финансовой отчетности представлялись и подлежали оценке в долларах США по следующим причинам:

- большая часть операций Группы была номинирована и осуществлялась в долларах США;
- исходя из характера деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основывалась на долларах США;
- руководство Группы считало, что отчетность в долларах США лучше отражала экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

В течение 2007 года курс доллара по отношению к российскому рублю существенно понизился, и большинство контрагентов Группы, включая покупателей, перешли на расчеты в российских рублях.

Валютой представления отчетности Группы является доллар, т.к. по мнению руководства представление отчетности в долларах США является удобным для пользователей консолидированной финансовой отчетности.

**Операции в иностранной валюте** – Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, Onigomati Investment Limited и OPIN CAPITAL INC., ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компании Growth Technologies (Russia), Onigomati Investment Limited и OPIN CAPITAL INC. ведут бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

При переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется следующей политикой перевода в соответствии с МСБУ № 21 «Влияние изменений валютных курсов»:

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

Обменный курс, установленный Центральным банком Российской Федерации и использованный при переводе финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США, составил 24.5462 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2007 года и 26.3311 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2006 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2007 и 2006 года не означает, что Группа может или намеревается в будущем реализовать свои активы или погасить свои обязательства, а также выплатить акционерам долларовые суммы капитала и нераспределенной прибыли, отраженные в прилагаемой отчетности.

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

Основные допущения в отношении будущей деятельности и другие основные источники оценок на дату составления отчетности, несущие риск значительного изменения балансовой стоимости активов и обязательств в течение последующего финансового года, включают:

**31 декабря 2007 года**  
**тыс. долл. США**

Инвестиции в недвижимость (Примечание 8)	102,656
Земельные участки в процессе девелопмента (Примечание 9)	1,215,046

Инвестиционная недвижимость и земельные участки в процессе девелопмента оцениваются по переоцененной стоимости. Дата последней переоценки – 31 декабря 2007 года.

**Критическая оценка применения основных принципов учетной политики Группы** – В процессе применения основных принципов учетной политики, описанных в Примечании 3, руководство сделало следующую оценку, которая оказала серьезное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности (помимо влияния допущений, описанных выше):

*Признание выручки:* В Примечании 25 раскрывается себестоимость по договорам, подписанным Группой с заказчиками на строительство домов на земельных участках, принадлежащих Группе. Право собственности на данные дома и земельные участки не перешло к заказчикам на дату данной консолидированной финансовой отчетности. В ходе согласования условий договоров на строительство был согласован график проведения работ, в силу чего Группа будет нести дополнительные затраты до 2009 года. В силу специфики признания договоров на строительство, руководству необходимо было рассмотреть корректность признания выручки от этих операций в размере 70,461 тыс. долл. США в текущем периоде, в соответствии с общей политикой Группы в отношении признания выручки по договорам на строительство.

В процессе оценки руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство, прописанные в МСБУ №11 «Договоры на строительство» и особенно, перешли ли от Группы к заказчику значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на дома и земельные участки. В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы директора убедились, что признание выручки в текущем периоде корректно и коррелирует с признанием соответствующих затрат на строительство.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

**Принципы консолидации** – Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности. Доля собственности Компании в ее дочерних предприятиях по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена в Примечании 1.

В случае приобретения, активы, обязательства и условные обязательства дочерних предприятий оцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения. Любое превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов приобретенного предприятия отражается в качестве гудвилл. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в период приобретения. Доля миноритарных акционеров отражается пропорционально их доли в справедливой стоимости активов и обязательств. Впоследствии все убытки, относящиеся к доле миноритарных акционеров, которые превышают долю миноритарных акционеров, относятся на счет материнской компании.

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

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

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

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

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

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

**Нематериальные активы** – Нематериальные активы первоначально отражаются по стоимости приобретения и амортизируются на основе линейного метода в течение срока ожидаемого полезного использования, в пределах от двух до пяти лет.

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

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

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

Здания	2.5%
Сооружения	6.7-10%
Машины и оборудование	5-20%
Транспорт	20%
Мебель и офисное оборудование	14-33%

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

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

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

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

**Авансы, выданные на капитальные затраты** – Авансы, выданные на капитальные затраты представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиций в недвижимость. Данные авансы учитываются по фактической стоимости.

**Инвестиции в недвижимость** – Инвестиции в недвижимость представлены имуществом (земельными участками, зданием и/или частями зданий, или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды и дохода от повышения его стоимости, а также имуществом, дальнейшее предназначение которого в настоящее время пока не определено. Инвестиции в недвижимость первоначально отражаются по цене приобретения. Последующие расходы, относящиеся к инвестициям в недвижимость, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций, если Группа с большой долей вероятности получит в будущем экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели данного объекта инвестиций. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиций в недвижимость после первоначального признания, в соответствии с МСБУ № 40. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по справедливой стоимости.

При переводе объекта инвестиций в недвижимость, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или предназначенной для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, его справедливая стоимость по состоянию на дату перевода выступает в качестве фактических затрат для последующего учета в соответствии с МСБУ № 16 и МСБУ № 2.

**Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента** – Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента включает в себя: земельные участки в процессе девелопмента и незавершенное строительство объектов недвижимости.

Земельные участки в процессе девелопмента представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство в целях будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости, а также земельные участки, находящиеся в процессе изменения их физического (коренного улучшения) или юридического статуса (изменения категории разрешенного использования). Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета в соответствии с МСБУ № 16, в соответствии с которым после первоначального признания данные земельные участки учитываются по стоимости, полученной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, и которая является их справедливой стоимостью на дату проведения переоценки. Руководство планирует осуществлять переоценку земельных участков в процессе девелопмента на достаточно регулярной основе, с тем чтобы балансовая стоимость не отличалась существенным образом от стоимости, которая могла бы быть определена на отчетную дату по методу учета по справедливой стоимости.

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

При изменении намерений руководства в отношении определенного находящегося в процессе девелопмента земельного участка, такой участок переходит в категорию земельных участков для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или в состав основных средств, и его балансовая стоимость учитывается как первоначальная стоимость, начиная с даты перехода.

Незавершенное строительство объектов недвижимости представляет собой здания, строящиеся для использования в качестве инвестиционной недвижимости. Незавершенное строительство объектов недвижимости учитываются по первоначальной стоимости в соответствии с МСБУ № 16. По завершении строительства указанные здания переводятся в категорию инвестиционная недвижимость.

В случае если в течение либо по истечении процесса строительства намерения руководства в отношении отдельных объектов недвижимого имущества меняются, такие объекты переводятся в категорию жилая недвижимость в процессе девелопмента или в состав основных средств и их балансовая стоимость признается равной сумме первоначальных затрат на дату перевода.

**Налогообложение** – Налог на прибыль представлен в виде суммы текущего налога на прибыль к уплате и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибылях и убытках, т.к. не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету в других периодах, а также доходы и расходы, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются при использовании налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Кипра на отчетную дату.

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

Отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства принимаются к зачету, когда:

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

Текущий или отложенный налог признается доходом или расходом в прибыли или убытке, кроме тех случаев, когда они касаются статей, дебетующих или кредитующих непосредственно капитал, когда налог также признан непосредственно в капитале или где они являются результатом первичного учета объединения компаний. В случае объединений компаний, налоговый эффект принимаемый во внимание при расчете гудвилла или в определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

**Товарно-материальные запасы** – Товарно-материальные запасы включают: земельные участки для продажи, жилую недвижимость в процессе девелопмента и прочие товарно-материальные ценности, учитываемые в соответствии с международными стандартами.

Земельные участки для продажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства, а также другие земельные участки, в отношении которых имеется намерение об их продаже в ходе обычной хозяйственной деятельности. Земельные участки для продажи отражаются по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости или справедливой стоимости, в соответствии с МСБУ № 2 «Запасы» (МСБУ № 2).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента представляет собой квартиры в малоэтажных домах и таунхаусах и иную недвижимость, которая строится с целью продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности. Жилая недвижимость в процессе девелопмента учитывается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации, в соответствии с МСБУ № 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Выплаты, определяемые на основе стоимости акций** – Группа осуществляет выплаты работникам, определяемые на основе стоимости акций. Данные выплаты, учитываются по справедливой стоимости долевого инструмента на дату предоставления, которая рассчитывается на основе справедливой стоимости акции за минусом стоимости ее приобретения работниками. Справедливая стоимость акции определяется исходя из рыночных котировок. Справедливая стоимость выплат, определенная на дату предоставления, списывается на расходы на основе линейного метода в течение периода перехода прав на акции, исходя из оценки Группы в отношении акции, которые, в конечном счете, будут переданы.

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

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

**Группа в качестве арендатора** – Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном балансе в качестве обязательств по финансовой аренде.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках, если только они непосредственно не относятся к инвестиционным активам. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены. Материальные поощрения, стимулирующие заключение договоров операционной аренды, учитываются в составе обязательств. Совокупный эффект полученных поощрений отражается путем их зачета против арендных затрат в течение срока аренды на равномерной основе.

**Кредиты и займы полученные** – Кредиты и займы первоначально отражаются в сумме полученных денежных средств за вычетом прямых расходов по совершению сделки. Впоследствии признания все кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, определяемой с учетом дисконта или премии, выплачиваемой при погашении.

**Расходы по займам** – Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, разрешенного МСБУ № 23 «Расходы по займам». Расходы по займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже. Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

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

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

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

Выручка от реализации гостиничных и смежных услуг признается в момент предоставления номеров и оказания соответствующих услуг.

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

Выручка от продажи квартир в малоквартирных домах и таунхаусах признается в момент завершения строительства и передачи объекта покупателю после подписания акта приема-передачи.

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

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

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

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

**Процентные доходы и расходы** – Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Плата за предоставление/получение кредитов и займов (при условии, что ее сумма является существенной) включается в состав доходов/расходов будущих периодов (вместе с соответствующими прямыми затратами) и отражается в качестве корректировки фактических доходов/расходов по кредитам и займам.

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

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

**Признание и оценка финансовых инструментов** – Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает имеющие регулярный характер приобретения и реализацию финансовых активов и обязательств по дате расчетов. Приобретенные таким образом финансовые инструменты, которые будут впоследствии оцениваться по справедливой стоимости, с даты заключения сделки и до установленной даты расчетов учитываются так же, как учтенные инструменты.

Финансовые активы и обязательства первоначально отражаются по справедливой стоимости, а также, в случае если финансовые активы и обязательства оцениваются не по справедливой стоимости с признанием ее изменения в отчете о прибылях или убытках, включают затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива или финансового обязательства.

Принципы бухгалтерского учета, используемые для последующей оценки стоимости финансовых активов и обязательств, раскрываются в соответствующих положениях учетной политики, описанных ниже.

**Зачет финансовых активов и обязательств** – Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в консолидированном балансе отражается сальдированная сумма, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, которая не квалифицируется как списание, Группа не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

**Операционные и географические сегменты** – Для целей управления Группа осуществляет деятельность в пяти основных сегментах: земельные участки, жилая недвижимость, строительство коммерческих объектов, коммерческая недвижимость и гостиничный бизнес. Деятельность по всем сегментам осуществляется на территории Российской Федерации.

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

**Реклассификации** – В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2006 года, были произведены реклассификации для приведения в соответствие с формой предоставления отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года. По мнению руководства, форма представления отчетности текущего периода дает лучшее представление о консолидированной финансовой отчетности.

Характер изменения классификации	Сумма тыс. долл. США	Статья финансовой отчетности согласно предыдущего отчета	Статья финансовой отчетности согласно текущего отчета
Переименование статьи баланса	525,903	Земельные участки под застройкой и улучшение земельных участков под застройкой	Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента
Объединение статей баланса под заголовком «Товарно-материальные запасы»	34,419	Земельные участки для продажи	Товарно-материальные запасы
Объединение статей баланса под заголовком «Товарно-материальные запасы»	598	Прочие товарно-материальные ценности	Товарно-материальные запасы
Объединение статей баланса под заголовком «Авансы, полученные от покупателей за товары»	50,399	Кредиторская задолженность по договорам на строительство	Авансы, полученные от покупателей за товары
Объединение статей баланса под заголовком «Авансы, полученные от покупателей за товары»	6,978	Авансы, полученные от продажи земельных участков	Авансы, полученные от покупателей за товары

**Применение новых и пересмотренных стандартов**

С 1 января 2007 года Группа применяет МСФО № 7 «Финансовые инструменты: раскрытие». Применение данного стандарта повлекло за собой необходимость дополнительных раскрытий по финансовым инструментам, но при этом не оказало влияния на итоги статей консолидированной финансовой отчетности.

**Интерпретации КИМСФО**

Применение КИМСФО № 9 «Переоценка встроенных производных инструментов», КИМСФО № 10 «Промежуточная финансовая отчетность и обесценение» и КИМСФО № 11 «Операции с собственными акциями внутри группы» не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность за отчетный и сопоставимый периоды.

**Эффект применения стандартов, вступающих в силу после отчетной даты** – Группа произвела оценку эффекта от применения новых стандартов и внесенных изменений в существующие стандарты, которые вступают в силу при составлении финансовой отчетности, за год, начинающийся с 1 января 2008 года.

В соответствии с МСФО № 8 «Финансовые инструменты: раскрытие», для финансовой отчетности, за год, начинающийся с 1 января 2009 года, требуется раскрытие дополнительной информации по операционным сегментам. Группа оценила влияние данного стандарта на консолидированную финансовую отчетность, и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.

В соответствии с новой редакцией МСБУ № 1 «Представление финансовой отчетности», для финансовой отчетности, за год, начинающийся с 1 января 2009 года, требуется раскрытие дополнительной информации в части совокупного дохода, а также предлагаются необязательные изменения в названиях отдельных отчетов. Группа оценила влияние данного стандарта на финансовую отчетность и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.

Ниже представлен перечень стандартов и интерпретаций, которые были опубликованы, но еще не вступили в силу на момент утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы:

<b>Стандарты и Интерпретации</b>	<b>Применимы к периодам, начиная или позднее</b>
Пересмотренный МСБУ № 23 «Затраты по займам»	1 января 2009 года
КИМСФО № 12 «Договоры концессии в сфере услуг»	1 января 2008 года
КИМСФО № 13 «Программы поощрения клиентов»	1 июля 2008 года
КИМСФО № 14 «Ограничения на актив пенсионного плана с установленными выплатами, минимальные требования к фондированию и их взаимосвязь»	1 января 2008 года

В настоящий момент руководство оценивает влияние применения данных стандартов и интерпретаций при составлении консолидированной финансовой отчетности в отношении будущих периодов, при этом существенного влияния на учетную политику Группы не ожидается.

**4. ГУДВИЛЛ**

	<b>тыс. долл. США</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>	
На 31 декабря 2005 года	633
Изменения	-
На 31 декабря 2006 года	633
Изменения за период	-
<b>На 31 декабря 2007 года</b>	<b>633</b>

**5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Нематериальные активы по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Программное обеспечение	Торговые марки, лицензии и логотипы	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 31 декабря 2006 года	102	58	160
Поступления	942	46	988
На 31 декабря 2007 года	<u>1,044</u>	<u>104</u>	<u>1,148</u>
<b>Накопленная амортизация</b>			
На 31 декабря 2006 года	33	5	38
Начисление за период	541	4	545
На 31 декабря 2007 года	<u>574</u>	<u>9</u>	<u>583</u>
<b>Чистая балансовая стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2006</b>	<u>69</u>	<u>53</u>	<u>122</u>
<b>На 31 декабря 2007</b>	<u>470</u>	<u>95</u>	<u>565</u>

**6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Земля и здания	Соору- жения	Транспорт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>						
На 31 декабря 2005 года	48,140	4,624	1,869	986	12,076	67,695
Поступления	10,951	102	261	362	14,484	26,160
Перевод из инвестиционной недвижимости (Примечание 8)	4,684	-	-	-	-	4,684
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	-	-	-	-	48	48
Ввод в эксплуатацию	430	-	-	-	(430)	-
Перевод отдельных объектов основных средств	(592)	-	592	-	-	-
Выбытия	-	-	(21)	(29)	-	(50)
На 31 декабря 2006 года	63,613	4,726	2,701	1,319	26,178	98,537
Поступления	1,396	82	716	1,122	28,975	32,291
Выбытия	-	(3)	(152)	(39)	-	(194)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 8)	(258)	-	-	-	-	(258)
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	20	-	-	-	-	20
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 10)	-	(166)	-	-	(255)	(421)
На 31 декабря 2007 года	64,771	4,639	3,265	2,402	54,898	129,975
<b>Накопленная амортизация</b>						
На 31 декабря 2005 года	1,161	209	658	202	-	2,230
Начисление за период	1,357	293	503	222	-	2,375
Выбытия	-	-	(6)	(29)	-	(35)
На 31 декабря 2006 года	2,518	502	1,155	395	-	4,570
Начисление за период	1,646	214	379	352	-	2,591
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 10)	-	(36)	-	-	-	(36)
Выбытия	-	-	(42)	(14)	-	(56)
На 31 декабря 2007 года	4,164	680	1,492	733	-	7,069
<b>Чистая балансовая стоимость</b>						
<b>На 31 декабря 2006 года</b>	<b>61,095</b>	<b>4,224</b>	<b>1,546</b>	<b>924</b>	<b>26,178</b>	<b>93,967</b>
<b>На 31 декабря 2007 года</b>	<b>60,607</b>	<b>3,959</b>	<b>1,773</b>	<b>1,669</b>	<b>54,898</b>	<b>122,906</b>

В состав незавершенного строительства, главным образом, включены затраты на строительство торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и культурно-развлекательный центр и инфраструктуры коттеджных поселков «Павлово» и «Павлово-2».

По состоянию на 31 декабря 2007 года здание балансовой стоимостью 34,232 тыс. долл. США использовано в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 21).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства проценты по кредитам в размере 195 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства проценты по кредитам в размере 314 тыс. долл. США.

## 7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов авансы, выданные на капитальные затраты, представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Авансы, выданные на приобретение земельных участков	759,693	382,044
Прочие авансы, выданные на капитальные затраты	104,139	81,193
<b>Итого</b>	<b>863,832</b>	<b>463,237</b>

**Приобретение земельных участков в рамках проекта Большое Пестово** – В сентябре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в проекте Большое Пестово, включая приобретение около 1,000 гектаров земельных участков, расположенных рядом с Пестовским водохранилищем в Московской области. Группой были приобретены дочерние компании общей стоимостью 77 млн. долл. США, владеющие приблизительно 352 гектарами земли. Остаток выплаченных по данному проекту авансов составлял 124 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года.

**Программа по приобретению новых земельных участков** – В декабре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в программе по приобретению новых земельных участков. Общие утвержденные затраты на приобретение земельных участков в Московской, Тверской и Ярославской областях составляют около 716 млн. долл. США. Группой были приобретены дочерние компании общей стоимостью 59.6 млн. долл. США (Примечание 33), владеющие приблизительно 3,244 гектарами земли. Остаток выплаченных по данному проекту авансов составлял 631 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, проценты по кредитам в размере 4,656 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, проценты по кредитам в размере 4,304 тыс. долл. США.

**8. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

тыс. долл. США	Земельные участки			Итого
	Здания	участки	со зданиями	
<b>На 31 декабря 2005 года</b>	19,671	11,000	18,600	49,271
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 34)	-	40,336	-	40,336
Поступления	-	614	608	1,222
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	-	-	13,222	13,222
Перевод в основные средства (Примечание 6)	(4,684)	-	-	(4,684)
Выбытия	-	-	(1,800)	(1,800)
Изменение справедливой стоимости	7,563	21,049	14,870	43,482
<b>На 31 декабря 2006 года</b>	<b>22,550</b>	<b>72,999</b>	<b>45,500</b>	<b>141,049</b>
Поступления	-	60	979	1,039
Изменение справедливой стоимости	15,753	100	22,216	38,069
Перевод из основных средств (Примечание 6)	258	-	-	258
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	-	-	91	91
Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10)	-	(61,860)	(11,300)	(73,160)
Выбытие	-	-	(4,690)	(4,690)
<b>На 31 декабря 2007 года</b>	<b>38,561</b>	<b>11,299</b>	<b>52,796</b>	<b>102,656</b>

Справедливая стоимость инвестиций в недвижимость Группы была получена посредством оценки, проведенной независимым оценщиком. Оценка, проведенная в соответствии с Международными стандартами оценки, была произведена главным образом с использованием доходного подхода.

По состоянию на 31 декабря 2007 года земельные участки со зданиями балансовой стоимостью 18,000 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 21).

**9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРОЦЕССЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА**

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента представлена следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Земельные участки в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования	731,361	176,608
Земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования	483,685	227,745
Незавершенное строительство объектов недвижимости	135,764	121,550
<b>Итого</b>	<b>1,350,810</b>	<b>525,903</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов земельные участки в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
<b>На начало года</b>	176,608	123,443
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16)	248,662	30,376
Поступления	8,615	3,400
Приобретение дочерних компаний (Примечание 34)	365,007	19,389
Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10)	(67,531)	-
<b>На конец года</b>	<b>731,361</b>	<b>176,608</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
<b>На начало года</b>	227,745	128,086
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16)	416,987	58,927
Поступления	11,325	10,677
Приобретение дочерних компаний (Примечание 34)	-	42,352
Перевод в инвестиционную собственность (Примечание 8)	(91)	(3,091)
Перевод в основные средства (Примечание 6)	(20)	-
Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10)	(172,261)	(9,206)
<b>На конец года</b>	<b>483,685</b>	<b>227,745</b>

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком. Оценка, проведенная в соответствии с Международными стандартами оценки, была произведена главным образом с использованием доходного подхода.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе земельных участков в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования и в составе земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования проценты по займам в размере 3,465 тыс. долл. США и 117 тыс. долл. США соответственно.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе земельных участков в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования и в составе земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования проценты по займам в размере 6,966 тыс. долл. США и 137 тыс. долл. США соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов незавершенное строительство объектов недвижимости представлено следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года</b>	<b>31 декабря 2006 года</b>
	<b>тыс. долл. США</b>	<b>тыс. долл. США</b>
<b>На начало года</b>	121,550	42,788
Поступления	74,864	107,163
Приобретение дочерних компаний (Примечание 34)	273	1,316
Перевод в себестоимость договоров на строительство	-	(19,538)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 8)	-	(10,131)
Перевод в основные средства (Примечание 6)	-	(48)
Перевод в незавершенное строительство товаров для продажи (Примечание 10)	(60,923)	-
<b>На конец года</b>	<b>135,764</b>	<b>121,550</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства объектов недвижимости проценты по займам в размере 1,613 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства объектов недвижимости проценты по займам в размере 1,629 тыс. долл. США.

## 10. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов товарно-материальные запасы представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года</b>	<b>31 декабря 2006 года</b>
	<b>тыс. долл. США</b>	<b>тыс. долл. США</b>
Земельные участки для продажи в процессе операционной деятельности	94,645	-
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи	223,388	34,419
Жилая недвижимость в процессе девелопмента	163,711	-
Прочие товарно-материальные ценности	988	598
<b>Итого</b>	<b>482,732</b>	<b>35,017</b>

Земельные участки для продажи в процессе операционной деятельности на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года</b>	<b>31 декабря 2006 года</b>
	<b>тыс. долл. США</b>	<b>тыс. долл. США</b>
<b>На начало года</b>	-	-
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	32,807	-
Перевод из инвестиционной недвижимости (Примечание 8)	73,160	-
Себестоимость продажи земельных участков	(11,322)	-
<b>На конец года</b>	<b>94,645</b>	-

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
<b>На начало года</b>	34,419	34,658
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	206,985	9,206
Себестоимость продажи земельных участков	(18,016)	(9,445)
<b>На конец года</b>	<b>223,388</b>	<b>34,419</b>

Жилая недвижимость в процессе девелопмента на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
<b>На начало года</b>	-	-
Поступления	160,845	-
Перевод из основных средств (Примечание 6)	385	-
Перевод из незавершенного строительства объектов недвижимости (Примечание 9)	60,923	-
Себестоимость по договорам на строительство (Примечание 25)	(58,442)	-
<b>На конец года</b>	<b>163,711</b>	-

## **11. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ**

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов представлены следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Расходы будущих периодов	457	606
Авансовые платежи по налогу на прибыль	767	822
Прочая дебиторская задолженность	4,964	1,130
Авансовые платежи по прочим налогам	179	320
<b>Итого</b>	<b>6,367</b>	<b>2,878</b>

**12. ЗАЙМЫ, ВЫДАННЫЕ ТРЕТЬИМ СТОРОНАМ**

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов, займы, предоставленные без обеспечения, представлены следующим образом:

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
НП «Благоустройство коттеджного поселка Пестово»	7.0%–7.5%	Руб.	18,545	18,869
Blauenlaumer Technologies Limited	7.1%	Долл. США	–	3,016
ООО «Агрорезерв»	7.3%	Руб.	1,928	1,675
<b>Итого</b>			<b>20,473</b>	<b>23,560</b>

**13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Краткосрочные депозиты в банках	409,538	295,086
Рублевые счета в банках	16,991	17,763
Валютные счета в банках	553	537
Касса	10	14
<b>Итого</b>	<b>427,092</b>	<b>313,400</b>

**14. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ**

	31 декабря 2007	31 декабря 2006	31 декабря 2005
<b>Разрешенные к выпуску</b>			
Обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	<b>13,587,969</b>	<b>9,750,976</b>	<b>4,875,488</b>

**В том числе:**

**Собственные акции, выкупленные у акционеров**

Обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	<b>133,000</b>	<b>266,000</b>	–
-------------------------------------------------------------	----------------	----------------	---

тыс. долл. США

**Размещенные и полностью оплаченные****На 31 декабря 2005:**

**3,590,000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая** 119,797

## Выпуск новых акций:

6,160,976 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. 227,905

Выкуп собственных акций у акционеров: 399,000 обыкновенных акций (14,651)

Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров, по программе дополнительного вознаграждения менеджмента: 133,000 обыкновенных акций 4,984

**На 31 декабря 2006:**

**9,484,976 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая** 338,035

Выпуск новых акций:	
3,836,993 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	151,446
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров, по программе дополнительного вознаграждения менеджмента:	
133,000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	4,835
<b>На 31 декабря 2007:</b>	
<b>13,454,969 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая</b>	<b>494,316</b>

Внеочередное общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 14 ноября 2005 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,285,488 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Цена размещения одной акции была определена в размере 70 долл. США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату размещения. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. 26 января 2006 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в Федеральной службе по финансовым рынкам («ФСФР»). 24 марта 2006 года Компания подвела итоги осуществления преимущественного права и разместила 1,251,424 обыкновенных именных акций среди существующих акционеров. Остальные 34,064 акций были размещены посредством открытой подписки. Объем дополнительной эмиссии составил 90 миллионов долл. США. Отчет об итогах выпуска был зарегистрирован ФСФР 27 апреля 2006 года.

3 мая 2007 года Компания завершила размещение 1,798,063 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая и предоставила уведомление об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг в ФСФР. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Цена размещения не превышала 180.75 долл. США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату принятия решения Советом директоров о цене акций. Объем дополнительной эмиссии акций составил 325,731 тыс. долл. США.

10 октября 2007 года Группа завершила размещение 2,038,930 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Цена размещения составила 7,238.95 руб. за одну акцию. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Сумма денежных средств, полученных в оплату размещенных акций, составила 591,206 тыс. долл. США.

Собственные акции, выкупленные у акционеров, представляют стоимость акций, удерживаемых Группой для реализации программы дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18).

## 15. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов добавочный капитал представлен следующим образом:

тыс. долл. США	Программа				Итого
	Эмиссионный доход	Услуги андеррайтеров	Юридические и консультационные услуги	Дополнительного вознаграждения менеджмента	
<b>Остаток на 31 декабря 2005 года</b>	22,876	(3,349)	(503)	-	19,024
Выпуск новых акций (за вычетом налога на прибыль в размере 4,215 тыс. долл. США)	743,559	(11,837)	(1,509)	-	730,213
Выкуп собственных акций	(42,690)	-	-	-	(42,690)
Продажа собственных акций по программе дополнительного вознаграждения менеджмента	1,610	-	-	-	1,610
Признание расходов по программе дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18)	-	-	-	5,015	5,015
<b>Остаток на 31 декабря 2006 года</b>	725,355	(15,186)	(2,012)	5,015	713,172
Выпуск новых акций	765,507	(9,979)	(1,522)	-	754,006
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров	-	-	-	1,783	1,783
Признание расходов по программе дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18)	-	-	-	3,140	3,140
<b>Остаток на 31 декабря 2007 года</b>	<b>1,490,862</b>	<b>(25,165)</b>	<b>(3,534)</b>	<b>9,938</b>	<b>1,472,101</b>

## 16. ФОНД ПЕРЕОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРОЦЕССЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

	Год, закончившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>На начало года</b>	113,232	69,368
Увеличение стоимости земельных участков в результате переоценки (Примечание 9)	665,649	82,741
Отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате увеличения стоимости земельных участков в результате переоценки (Примечание 19)	(160,797)	(21,391)
Переоценка выбывших активов	(7,209)	(3,983)
Отложенные налоговые обязательства, относящиеся к переоценке выбывших активов	1,730	956
Уменьшение фонда переоценки в связи с изменением доли Группы в дочернем предприятии	-	(14,459)
<b>На конец года</b>	<b>612,605</b>	<b>113,232</b>

## 17. ДОЛЯ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ

	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>На начало года</b>	-	5,901
Доля миноритарных акционеров в чистом убытке дочернего предприятия за год	-	(198)
Доля миноритарных акционеров в фонде переоценки дочерней компании за год (Уменьшение)/увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли участия Группы в дочернем предприятии	-	6,562
	-	(12,265)
<b>На конец года</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 18. ПРОГРАММА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ МЕНЕДЖМЕНТА, ОПРЕДЕЛЯЕМОГО НА ОСНОВЕ СТОИМОСТИ АКЦИЙ

Группа внедрила программу дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций. Группа обеспечивает возможность ежегодного приобретения определенными работниками Компании обыкновенных именных акций по цене, равной 49.75 долл. США за 1 акцию при условии, что работники будут работать в Группе в течение как минимум 1 года после покупки акций. Справедливая стоимость акций на дату предоставления составляла 75.93 долл. США за 1 акцию. Суммарное количество акций программы, которые ежегодно в течение 2007–2008 годов вправе приобрести работники Компании, составляет 133,000 штук.

	31 декабря 2007 года Количество акций
В обращении на начало года	266,000
<b>В обращении на конец года</b>	<b>133,000</b>
<b>Возможно к исполнению на конец года</b>	<u>-</u>

Группа отразила расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций, в размере 3,140 тыс. долл. США и 5,015 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2007 года (Примечание 15) и 31 декабря 2006 года, соответственно. Средневзвешенный остаточный срок исполнения составляет 0.75 год.

## 19. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Группа составляет расчеты по налогу за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями российского налогового законодательства, которые отличаются от МСФО. В 2007 и 2006 годах на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль для юридических лиц составляла 24%. Налог на доходы от дивидендов в Российской Федерации составлял 15% для доходов, полученных от иностранных юридических лиц, и 9% для доходов, полученных от российских юридических лиц.

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

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года, в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Налоговый эффект от временных разниц по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года представлен следующим образом:

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Разницы, уменьшающие базу по налогу на прибыль:		
Перенос убытков прошлых лет	20,271	12,383
Основные средства	13,394	7,839
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	1,721	19,320
Дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	1,318	1,543
Влияние пересчета активов, выраженных в иностранной валюте	101,519	21,180
<b>Итого разницы, уменьшающие базу по налогу на прибыль</b>	<b>138,223</b>	<b>62,265</b>
Разницы, увеличивающие базу по налогу на прибыль:		
Земельные участки в процессе девелопмента и земельные участки для продажи	1,389,966	359,983
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	33,049	21,834
Дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	39,209	7,959
Инвестиции в недвижимость	79,437	113,620
Основные средства	842	554
Влияние пересчета прочих активов, выраженных в иностранной валюте	-	12
<b>Итого разницы, увеличивающие базу по налогу на прибыль</b>	<b>1,542,503</b>	<b>503,962</b>
Чистые налогооблагаемые разницы	(1,404,280)	(441,697)
Отложенные налоговые обязательства (по ставке налога)	(351,340)	(112,212)
Отложенные налоговые требования (по ставке налога)	14,313	6,836
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(337,027)</b>	<b>(105,376)</b>

Соотношение между расходом по налогам и прибылью по бухгалтерскому учету за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлено следующим образом:

	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>Прибыль до уплаты налога на прибыль</b>	<b>96,140</b>	<b>71,188</b>
Установленная законом ставка налога	24%	24%
Налог по установленной ставке	23,074	17,085
Налог на дивиденды дочернего предприятия, зарегистрированного в России	-	171
Налоговый эффект от продажи дочернего предприятия, зарегистрированного в Российской Федерации, дочернему предприятию, зарегистрированному на Кипре	-	1,050
Налоговый эффект от постоянных разниц	(13,696)	(5,028)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>9,378</b>	<b>13,278</b>
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>		
Отложенные требования по налогу на прибыль	(11,559)	5,963
Текущие расходы по налогу на прибыль	20,937	7,315
<b>Итого</b>	<b>9,378</b>	<b>13,278</b>
<b>Текущие расходы по налогу на прибыль</b>		
Текущие вычеты по налогу на прибыль, отнесенные на капитал	-	(477)
Текущие расходы по налогу на прибыль, отнесенные на счет прибылей и убытков	20,937	7,315
<b>Итого</b>	<b>20,937</b>	<b>6,838</b>
	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>		
На начало года	112,212	59,276
Увеличение (уменьшение) отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибылей и убытков	(4,082)	7,753
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на капитал (Примечание 16)	160,797	21,391
Выбытие дочерних компаний	(1,504)	-
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 34)	83,917	23,792
<b>На конец года</b>	<b>351,340</b>	<b>112,212</b>

Отложенные налоговые требования	Год, закон-	Год, закон-
	чившийся 31 декабря 2007 года	чившийся 31 декабря 2006 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
На начало года	6,836	586
Приобретение дочерних компаний	-	722
Увеличение отложенных налоговых требований, отнесенное на капитал	-	3,738
Увеличение/(уменьшение) отложенных налоговых требований, отнесенное на счет прибылей и убытков	7,477	1,790
<b>На конец года</b>	<b>14,313</b>	<b>6,836</b>

## 20. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ

В июле 2006 года Группа подписала соглашение с Департаментом имущества города Москвы, представленным департаментом имущества на аренду оставшихся 20% помещения гостиницы «Новотель» сроком на 15 лет. Эффективная процентная ставка составляет 13% в год.

	Минимальные арендные платежи		Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	
	31 декабря 2007 года	31 декабря 2006 года	31 декабря 2007 года	31 декабря 2006 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Не более одного года	1,973	1,678	409	285
Более одного года, но не более пяти лет	7,892	6,713	2,243	1,583
Более пяти лет	15,882	15,523	10,098	8,956
	25,747	23,914	12,750	10,824
За вычетом будущих финансовых расходов	(12,997)	(13,090)	-	-
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	12,750	10,824	12,750	10,824
Включенные в состав консолидированной финансовой отчетности как:				
Долгосрочная задолженность по финансовой аренде			12,341	10,539
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде			409	285
<b>Итого</b>			<b>12,750</b>	<b>10,824</b>

Изменение приведенной стоимости минимальных арендных платежей в отчетном периоде связано с пересмотром арендодателем условий соглашения по финансовой аренде в части лизинговых платежей.

## 21. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена следующим образом:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
ОАО АКБ «Росбанк»	Долл. США	11%	22,460	25,000
ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации»	Долл. США	11%	17,750	20,750
ING Bank N.V.	Долл. США	9.75%	50,000	-
АОЗТспх «МЕНЖИНЕЦ»	Руб.	0.5%	-	794
ООО «Агрорезерв»	Руб.	9.00%	1,983	-
Предоплата расходов по обслуживанию кредита	Долл. США		-	(954)
<b>Итого</b>			<b>92,193</b>	<b>45,590</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 года земельные участки со зданиями балансовой стоимостью 18,000 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2007 акции ОАО «Гостиница «Новослободская» и здание балансовой стоимостью 34,232 тыс. долл. США использованы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 6).

Дочерние компании ОАО «ОПИН» выступают гарантами по кредиту, полученному ОАО «ОПИН» от ING Bank N.V.

Кредит, полученный от АОЗТ спх «МЕНЖИНЕЦ», дисконтирован до справедливой стоимости по ставке 14% на основании метода эффективной процентной ставки.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов обязательства по долгосрочным кредитам и займам подлежат погашению следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
В течение года	103,000	152,750
В течение второго года	67,750	2,046
С третьего по пятый год включительно	22,460	43,544
Более чем через пять лет	1,983	-
За вычетом краткосрочной задолженности по долгосрочным кредитам и займам (Примечание 22)	(103,000)	(152,750)
<b>Итого</b>	<b>92,193</b>	<b>45,590</b>

## 22. КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И НАЧИСЛЕННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Краткосрочные кредиты и займы и начисленные проценты по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

	Процентная ставка	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Краткосрочная часть задолженности по долгосрочному кредиту ОАО АК «Сбергательный банк Российской Федерации» (Примечание 21)	11%	3,000	2,750
ING Bank N.V.	9.125%	-	150,000
ING Bank N.V.	Libor + 2%	100,000	-
Начисленные проценты по долгосрочным и краткосрочным займам		882	2,055
Предоплата банковских процентов		-	(68)
<b>Итого</b>		<b>103,882</b>	<b>154,737</b>

## 23. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	6,067	7,268
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	8,048	3,727
Авансы полученные	1,493	924
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	21,614	126
<b>Итого</b>	<b>37,222</b>	<b>12,045</b>

## 24. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Выручка по договорам на строительство за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Выручка по договорам на строительство домов	70,461	39,897
Выручка по договорам на строительство инфраструктуры и прочих объектов	24,909	5,593
<b>Итого</b>	<b>95,370</b>	<b>45,490</b>

## 25. СЕБЕСТОИМОСТЬ ДОГОВОРОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Себестоимость договоров на строительство за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Себестоимость договоров на строительство домов (Примечание 10)	33,723	19,538
Себестоимость договоров на строительство инфраструктуры и прочих объектов (Примечание 10)	24,719	5,497
<b>Итого</b>	<b>58,442</b>	<b>25,035</b>

## 26. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

Себестоимость реализации гостиничных услуг за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Заработная плата	3,062	3,165
Управленческие услуги	2,519	1,997
Материалы	1,801	1,455
Амортизация	1,444	1,427
Налог на имущество	910	857
Единый социальный налог	645	607
Комиссии	495	354
Банковская комиссия по обслуживанию кредитных карт	405	328
Услуги прачечной	398	281
Ремонт и техническое обслуживание	296	260
Страхование	201	235
Расходы на обеспечение безопасности	193	115
Телевидение	148	139
Консультационные услуги	99	130
Декорации	54	52
Прочие расходы	757	807
<b>Итого</b>	<b>13,427</b>	<b>12,209</b>

**27. СЕБЕСТОИМОСТЬ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

Себестоимость аренды недвижимости за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Налог на имущество	211	232
Ремонт и техническое обслуживание	104	84
Коммунальные услуги	104	100
Расходы на аренду	69	70
Прочие расходы	134	83
<b>Итого</b>	<b>622</b>	<b>569</b>

**28. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОЧИХ УСЛУГ**

Себестоимость прочих услуг за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Заработная плата	332	194
Ремонт и техническое обслуживание	117	75
Расходы на охрану	116	50
Расходы на аренду	76	53
Налог на имущество	37	-
Амортизация	15	11
Профессиональные услуги	-	3,078
Банковская комиссия	-	289
Прочие расходы	197	578
<b>Итого</b>	<b>890</b>	<b>4,328</b>

**29. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Заработная плата	17,637	8,404
Расходы на рекламу	3,215	1,287
Консультационные услуги	2,028	871
Амортизация	1,677	974
Брокерское вознаграждение	1,506	1,517
Прочие операционные налоги	1,381	773
Единый социальный налог	1,265	781
Расходы на охрану	891	419
Ремонт и техническое обслуживание	633	409
Налог на имущество	608	381
Страхование	468	292
Банковская комиссия	395	312
Озеленение территории и рекреация	395	726
Коммунальные услуги	389	91
Командировочные и транспортные расходы	317	243
Связь	289	159
Представительские расходы	273	81
Расходы на аренду	170	142
Плата за управленческие услуги	100	25
Прочие расходы	3,300	1,531
<b>Итого</b>	<b>36,937</b>	<b>19,418</b>

**30. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ**

Процентные доходы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Процентные доходы по банковским депозитам	15,804	7,801
Процентные доходы по займам выданным	1,613	983
Прочие процентные доходы	10,504	5,473
<b>Итого</b>	<b>27,921</b>	<b>14,257</b>

### 31. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

Процентные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Проценты по банковским кредитам	17,953	22,801
Проценты по финансовой аренде	1,546	686
Расходы по обслуживанию кредитных счетов	953	1,395
Проценты по прочим займам	275	2
Итого расходы по займам	20,727	24,884
За минусом процентов, капитализированных в составе долгосрочных активов (Примечания 6, 7, и 9)	(10,036)	(13,350)
<b>Итого</b>	<b>10,691</b>	<b>11,534</b>

### 32. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ

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

	Базовая			Разводненная		
	Средне- взвешен- ное число акций, находя- щихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль за период, принадле- жащая акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)	Средне- взвешен- ное число акций, находя- щихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль за период, принадле- жащая акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)
<b>За год, закончившийся 31 декабря 2007 года</b>	11,270,566	86,762	7.70	11,481,516	86,762	7.56
<b>За год, закончившийся 31 декабря 2006 года</b>	5,773,172	58,108	10.07	5,920,383	58,108	9.81

### 33. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ

В июне 2007 года Группа продала дочерние компании ООО «Строй Сервис Групп» и ООО «Красная Горка» за 19 млн. долл. США. Исходя из сущности транзакции, сделка рассматривалась как продажа земельных участков.

Краткий отчет по выбытию дочерних компаний:

	тыс. долл. США
Продажа земельных участков (оплачено денежными средствами)	19,048
Себестоимость проданных земельных участков (выбывшие чистые активы)	(11,300)
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>7,748</b>

### **34. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ**

В январе 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Капитал Сервис» и ООО «Инвест Полис», вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Региональное развитие» общей стоимостью 85 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В феврале 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Экстерн» общей стоимостью 12 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В июне 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Сельские зори» и ООО «Строй Прогресс» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Агросистема» общей стоимостью 62.9 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В июне 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Агро Групп» и ООО «Агро Сервис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Инвест Сервис» общей стоимостью 59.6 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В декабре 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «ТМ Групп» и ООО «Старт Полис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Тимонино» общей стоимостью 48 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В случае завершения приобретения указанных компаний по состоянию на 1 января 2007 года ни выручка, ни прибыль Группы за год, закончившихся 31 декабря 2007 года, не подверглись бы существенным изменениям. Выручка и прибыль приобретенных дочерних предприятий за период с даты приобретения до отчетной даты, отраженные в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, незначительны.

Данные на момент приобретений:

тыс. долл. США

**Приобретенные чистые активы:**

Капитальные авансы	62
Земельные участки в процессе девелопмента, включая улучшения (Примечание 9)	365,007
Незавершенное строительство объектов недвижимости (Примечание 9)	273
Налог на добавленную стоимость к возмещению	18
Дебиторская задолженность по основной деятельности	5
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	3,429
Займы выданные	37
Денежные средства и их эквиваленты	288
Отложенные налоговые обязательства (Примечание 19)	(83,917)
Долгосрочные кредиты и займы	(1,583)
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	(268)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(15,719)
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль	(32)
Текущие расходы по налогу на прибыль	(248)
<b>Итого</b>	<b><u>267,352</u></b>

Справедливая стоимость 100% доли Группы в чистых активах приобретенных компаний	267,352
Гудвилл	-

**Стоимость приобретения:**

Оплачено денежными средствами	(65)
Авансы, выданные на капитальные затраты	(265,598)
Кредиторская задолженность по приобретению дочерних компаний	(1,689)
<b>Итого</b>	<b><u>(267,352)</u></b>

Чистый приток денежных средств в связи с приобретением:

Оплачено денежными средствами	(65)
Приобретенные денежные средства и их эквиваленты	288
Оплачено денежными средствами за приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств, приобретенных компаний	<b><u>223</u></b>

**35. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ**

Связанные стороны или операции со связанными сторонами в соответствии с определением, данным в МСБУ № 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», представляют собой:

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

- (ж) совместные предприятия, участником в которых является Группа;  
 (з) программы пенсионного обеспечения для сотрудников Группы или любой компании, которая является связанной стороной Группы.

При рассмотрении всех возможных отношений со связанными сторонами, особое внимание уделяется содержанию взаимоотношений, а не только их юридической форме. Информации об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены далее:

тыс. долл. США	31 декабря 2007 года		31 декабря 2006 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Предоплата процентов по кредитам (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	-	-	68	68
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании)	-	31,500	89	11,006
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	1,545	6,367	172	2,878
Долгосрочные кредиты и займы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	22,460	92,193	25,000	45,590
Проценты по долгосрочным кредитам и займам (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	-	882	-	2,055
Авансы, полученные от покупателей за товары (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании)	32,618	123,626	1,505	57,377
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу (ключевому управленческому персоналу Группы)	5,963	8,048	946	3,727
Денежные средства и их эквиваленты (у сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	110,386	427,092	175,026	313,400

В консолидированном отчете о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2007 года		Год, закончившийся 31 декабря 2006 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Выручка по договорам на строительство (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу) (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании)	3,503	95,370	1,442	45,490
Выручка от проданных земель (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании)	60	-	1,401	-
Выручка от оказания прочих услуг (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	3,443	-	41	-
Банковская комиссия по гарантии полученной (сторонами имеющими совместный контроль или влияние на Группу)	1,023	39,566	1,866	11,282
Банковская комиссия (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	-	1,862	423	5,435
Процентные доходы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	-	-	289	289
Процентные расходы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	179	395	238	312
Себестоимость реализации гостиничных услуг (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	4,894	27,921	6,672	14,257
Плата за управленческие услуги (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	266	10,691	338	11,534
Заработная плата и соответствующие налоги	267	13,427	221	12,209
Страхование	100	100	25	25
<b>Вознаграждение ключевого управленческого персонала:</b>				
Заработная плата и соответствующие налоги	12,227	22,941	4,740	13,151
Страхование	43	669	143	527
	<b>12,270</b>	<b>23,610</b>	<b>4,883</b>	<b>13,678</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа начислила проценты по кредитам, полученным от связанных сторон, в размере 2,522 тыс. долл. США, из которых 267 тыс. долл. США отражены в составе процентных расходов, а 2,255 тыс. долл. США капитализированы в составе долгосрочных активов. В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа оплатила проценты связанным сторонам в размере 1,896 тыс. долл. США.

В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа получила кредит от банка, являющегося связанной стороной, на сумму 25 млн. дол. США. В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа погасила кредит от банка, являющегося связанной стороной, на сумму 50 млн. дол. США.

В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа начислила проценты по кредиту в размере 5,515 тыс. долл. США, из которых 338 тыс. дол. США отражены в составе процентных расходов, а 5,177 тыс. долл. США капитализированы в составе долгосрочных активов. В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа оплатила проценты связанным сторонам в размере 4,692 тыс. долл. США.

В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа выплатила банковскую комиссию по гарантии полученной в размере 204 тыс. долл. США.

### 36. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

							Исключе- ния	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США
	Земель- ные участки	Жилая недви- жимость	Строи- тельство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недви- жимость	Гости- ничный бизнес	Прочие		
<b>ВЫРУЧКА</b>								
Внешняя реализация	20,275	114,172	236	3,734	24,121	2,118	-	164,656
Реализация между сегментами	-	28	-	755	9	19	(811)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>20,275</b>	<b>114,200</b>	<b>236</b>	<b>4,489</b>	<b>24,130</b>	<b>2,137</b>	<b>(811)</b>	<b>164,656</b>
<b>ПРИБЫЛЬ</b>								
Прибыль по сегментам до налогообложения	8,640	26,622	5	36,514	11,139	45	-	82,965
Нераспределенные доходы, нетто								13,175
Прибыль до налогообложения								<b>96,140</b>
Капитальные затраты по сегментам	733,834	80,560	75,988	597	1,434	829	-	893,242
Нераспределенные капитальные затраты								742
<b>Итого капитальные затраты</b>								<b>893,984</b>
Амортизация по сегментам	-	488	-	-	1,444	66	-	1,998
Нераспределенная амортизация								593
<b>Итого амортизация</b>								<b>2,591</b>

	Земель- ные участки	Жилая недви- жимость	Строи- тельство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недви- жимость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Иск- люче- ния	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ВЫРУЧКА</b>								
Внешняя реализация	-	55,398	-	3,355	20,027	6,809	-	85,589
Реализация между сегментами	-	-	-	626	43	25	(694)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>-</b>	<b>55,398</b>	<b>-</b>	<b>3,981</b>	<b>20,070</b>	<b>6,834</b>	<b>(694)</b>	<b>85,589</b>
<b>ПРИБЫЛЬ</b>								
Прибыль по сегментам до налогообложения	-	56,430	-	12,012	7,182	1,180	-	76,804
Нераспределенные расходы, нетто								(5,616)
Прибыль до налогообложения								<b>71,188</b>
Капитальные затраты по сегментам	416,927	193,381	54,743	-	10,780	-	-	675,831
Нераспределенные капитальные затраты								235
<b>Итого капитальные затраты</b>								<b>676,066</b>
Амортизация по сегментам	-	465	-	-	1,415	-	-	1,880
Нераспределенная амортизация								495
<b>Итого амортизация</b>								<b>2,375</b>

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Земель- ные участки	Жилая недви- жимость	Строи- тельство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недви- жимость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США
<b>ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>							
Активы по сегментам	1,340,853	863,371	693,912	87,202	60,859	342	3,046,539
Нераспределенные активы							452,105
Исключение балансов							(210)
<b>Итого активы</b>							<b>3,498,434</b>
Обязательства по сегментам	133,832	246,463	119,694	16,898	24,455	7,098	548,440
Нераспределенные обязательства							180,154
Исключение балансов							(210)
<b>Итого обязательства</b>							<b>728,384</b>

	Земель- ные участки	Жилая недви- жимость	Строи- тельство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недви- жимость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Всего
							по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>							
Активы по сегментам	457,573	564,027	183,975	37,419	52,438	481	1,295,913
Нераспределенные активы							359,692
Исключение балансов							(126)
<b>Итого активы</b>							<b>1,655,479</b>
Обязательства по сегментам	15,743	270,243	63,579	8,871	24,886	1,628	384,950
Нераспределенные обязательства							8,934
Исключение балансов							(126)
<b>Итого обязательства</b>							<b>393,758</b>

### 37. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

**Обязательства по капитальным затратам** – По состоянию на 31 декабря 2007 года существенные обязательства Группы по предстоящим капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составили около 244 млн. долл. США. Группа имеет право на досрочное расторжение всех заключенных договоров на капитальное строительство.

**Операционная аренда** – Будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды представлены ниже:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Не более одного года	332	364
Более одного года, но не более пяти лет	716	667
Более пяти лет	3,584	3,430
<b>Итого операционная аренда</b>	<b>4,632</b>	<b>4,461</b>

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

**Налогообложение** – По причине наличия в российском коммерческом и, в частности, в налоговом законодательстве положений, которые могут иметь неоднозначное толкование, а также в связи с практикой налоговых органов выносить произвольное суждение по вопросам деятельности Группы, в случае если какие-либо конкретные действия, основанные на толковании законодательства в отношении деятельности Группы со стороны руководства, будут оспорены налоговыми органами, это может привести к начислению дополнительных налогов, штрафов и пени, которые могут быть значительными. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты и требования не всегда четко изложены, постоянно корректируются, часто неоднозначны и могут в действительности иметь обратную силу и часто их будущее истолкование регулятивными органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо существенных санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо существенные штрафы и пени. Налоговые органы могут проводить проверку данных налоговых деклараций за последние три года.

**Пенсионные выплаты** – В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания после ухода на пенсию, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

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

### **38. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 25 января 2008 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,692,252 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Акционеры получают преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Цена размещения не может быть выше суммы в рублях, эквивалентной 290 долларам США за одну акцию по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату принятия Советом директоров решения об определении цены размещения акций. 29 февраля 2008 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в ФСФР. ФСФР выдала разрешение на обращение за рубежом дополнительно 423,063 акций.

В феврале 2008 года Группа приобрела через свою 100% дочернюю компанию Growth Technologies (Russia) Limited («Growth Technologies») все субординированные голосующие акции класса А компании «Viceroy Homes Limited», канадского производителя каркасно-панельных домов, общей стоимостью приблизительно 33,7 миллиона канадских долларов.

Субординированные голосующие акции класса А, приобретенные компанией Growth Technologies, составляют приблизительно 61% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited. В соответствии с условиями сделки ОАО «ОПИН» и Growth Technologies также приобрели опцион «колл» у владельцев акций класса Б компании Viceroy Homes Limited с намерением их выкупа до конца 2008 года.

В феврале 2008 года Группа учредила на территории Российской Федерации ООО «Бухта Коприно» и ООО «Микрорайон», со 100% долей владения в уставном капитале, созданные в целях развития проектов в Ярославской области.

В феврале 2008 года Группа учредила на территории Российской Федерации ООО «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн», со 100% долей владения в уставном капитале, которое, как планируется, будет торговой компанией для реализации домов, производимых Viceroy Homes Limited.

Закрытый паевой инвестиционный фонд «Новый дом» ликвидирован с 1 января 2008 года. Ликвидация фонда не окажет существенного влияния на деятельность Группы в будущем.

В феврале 2008 года Deutsche Bank по поручению Группы учредил на территории Ирландии общество «OPIN Securities Limited» – компанию специального назначения для планируемого выпуска облигаций.

7 марта 2008 года ОАО «ОПИН» разместило пятилетние кредитные ноты (CLN) на сумму 99,9 миллионов долларов США. Ставка купона составила 10,45%. Размещение проведено в рамках Глобальной Программы Кредитования ING Bank N.V. London.

### 39. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

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

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

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

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

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

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

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

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

**Сроки погашения финансовых инструментов**

Тыс. долл. США	В течение года	В течение второго года	С третьего по пятый год включительно	Более чем через пять лет	Сумма по условиям договора	Балансовая стоимость на 31 декабря 2007 г.
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства	17,554	-	-	-	17,554	17,554
Банковские депозиты	409,538	-	-	-	409,538	409,538
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	38,973	-	-	-	38,973	38,973
Займы выданные	20,473	-	-	-	20,473	20,473
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>486,538</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>486,538</b>	<b>486,538</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиторская задолженность	27,681	-	-	-	27,681	27,681
Кредиты и займы	103,882	67,750	22,460	1,983	196,075	196,075
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>131,563</b>	<b>67,750</b>	<b>22,460</b>	<b>1,983</b>	<b>223,756</b>	<b>223,756</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>354,975</b>	<b>(67,750)</b>	<b>(22,460)</b>	<b>(1,983)</b>	<b>262,782</b>	<b>262,782</b>

Тыс. долл. США	В течение года	В течение второго года	С третьего по пятый год включительно	Более чем через пять лет	Сумма по условиям договора	Балансовая стоимость на 31 декабря 2006 г.
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства	18,314	-	-	-	18,314	18,314
Банковские депозиты	295,086	-	-	-	295,086	295,086
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	13,270	-	-	-	13,270	13,270
Займы выданные	23,560	-	-	-	23,560	23,560
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>350,230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350,230</b>	<b>350,230</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиторская задолженность	7,394	-	-	-	7,394	7,394
Кредиты и займы	154,737	2,046	43,544	-	200,327	200,327
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>162,131</b>	<b>2,046</b>	<b>43,544</b>	<b>-</b>	<b>207,721</b>	<b>207,721</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>188,099</b>	<b>(2,046)</b>	<b>(43,544)</b>	<b>-</b>	<b>142,509</b>	<b>142,509</b>

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе. Как часть этого обзора руководство оценивает стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

**Коэффициент платежеспособности**

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные	196,075	200,327
Денежные средства и их эквиваленты	(427,092)	(313,400)
Чистый долг	(231,017)	(113,073)
Собственный капитал	2,770,050	1,261,721
<b>Коэффициент отношения чистого долга к собственному капиталу</b>	<b>(8%)</b>	<b>(9%)</b>

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

Группа по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами.

До 2007 года Группа использовала доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящихся в обращении долговых инструментов. К концу 2007 года большинство контрагентов Группы поменяли условия соглашений на расчеты в российских рублях, что повлекло смену функциональной валюты отчетности с долларов США на российские рубли с 1 января 2008 года.

Группа не хеджирует валютные риски.

**Финансовые инструменты в разрезе валют**

Тыс. долл. США	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2007 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Денежные средства	440	17,001	113	17,554
Банковские депозиты	1,661	407,877	-	409,538
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	16,469	22,504	-	38,973
Займы выданные	-	20,473	-	20,473
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>18,570</b>	<b>467,855</b>	<b>113</b>	<b>486,538</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	3,260	24,421	-	27,681
Кредиты и займы	194,092	1,983	-	196,075
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>197,352</b>	<b>26,404</b>	<b>-</b>	<b>223,756</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>(178,782)</b>	<b>441,451</b>	<b>113</b>	<b>262,782</b>

Тыс. долл. США	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2006 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Денежные средства	516	17,777	21	18,314
Банковские депозиты	-	295,086	-	295,086
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	10,805	2,465		13,270
Займы выданные	3,016	20,544	-	23,560
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>14,337</b>	<b>335,872</b>	<b>21</b>	<b>350,230</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	5,487	1,906	1	7,394
Кредиты и займы	199,533	794	-	200,327
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>205,020</b>	<b>2,700</b>	<b>1</b>	<b>207,721</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>(190,683)</b>	<b>333,172</b>	<b>20</b>	<b>142,509</b>

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

Все долговые инструменты Группы, находящиеся в обращении на 31 декабря 2007 года, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем в основном осуществлять заимствования по фиксированной ставке. Для будущих заимствований с плавающей ставкой Группа рассмотрит возможность хеджирования процентного риска.

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

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

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

Ниже приведен перечень неиспользованных дополнительных ресурсов, которые Группа имеет в своем распоряжении для дальнейшего снижения риска ликвидности. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

тыс. долл. США	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка	Меньше одного месяца	От	От	От	Более пяти лет	Балан- совая стоимость на 31 декабря 2007 года
			одного до трех меся- цев	трех месяцев до года	года до пяти лет		
<b>Финансовые обязательства</b>							
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	4,279	9,075	14,327	-	-	27,681
Задолженность по финансовому лизингу	13.0	33	65	311	2,243	10,098	12,750
Кредиты и займы	10.3	82	-	103,000	90,210	1,983	196,075
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>5,194</b>	<b>9,140</b>	<b>117,638</b>	<b>92,543</b>	<b>12,081</b>	<b>236,506</b>

тыс. долл. США	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка	Меньше одного месяца	От	От	От	Более пяти лет	Балан- совая стоимость на 31 декабря 2006 года
			одного до трех меся- цев	трех месяцев до года	года до пяти лет		
<b>Финансовые обязательства</b>							
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	5,862	1,532	-	-	-	7,394
Задолженность по финансовому лизингу	13.0	23	45	217	1,583	8,956	10,824
Кредиты и займы	11.0	1,987	-	152,750	45,590	-	200,327
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>7,872</b>	<b>1,577</b>	<b>152,967</b>	<b>47,173</b>	<b>8,956</b>	<b>218,545</b>

**40. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ***Финансовые активы и обязательства*

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Ликвидные активы	447,565	336,960
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	38,973	13,270
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>486,538</b>	<b>350,230</b>
Кредиторская задолженность	27,681	7,394
Краткосрочные финансовые обязательства	103,882	154,737
Долгосрочные финансовые обязательства	92,193	45,590
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>223,756</b>	<b>207,721</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>262,782</b>	<b>142,509</b>

*В разрезе категорий*

	<b>31 декабря 2007 года тыс. долл. США</b>	<b>31 декабря 2006 года тыс. долл. США</b>
Займы выданные и дебиторская задолженность	59,446	36,830
Активы свободные для продажи	427,092	313,400
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>486,538</b>	<b>350,230</b>
Финансовые обязательства по амортизированной стоимости	223,756	207,721
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>223,756</b>	<b>207,721</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>262,782</b>	<b>142,509</b>

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых инструментов, удерживаемых Группой, существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

# ПРИЛОЖЕНИЯ К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ОАО «ОПИН» ЗА 2007 ГОД

## Приложение № 1 к Годовому отчету ОАО «ОПИН» за 2007 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 – договор займа с ООО «Эстейт Менеджмент».
2. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ОИ – управляющая компания».
3. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Сахарова Бизнес Плаза».
4. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК».
5. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Павлово».
6. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ».
7. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Строй Групп».
8. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «КП «Мартемьяново».
9. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Белый Парус».
10. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Инвестпроект Групп».
11. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость».
12. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Строй Парк».
13. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Инвест Групп».
14. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Яхт-клуб «Пестовский».
15. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Эко-Центр».
16. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Новорижский».

17. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Лукино-Инвест».
18. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Лукино».
19. Об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность – договоры займа с ОАО «Гостиница «Новослободская».
20. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Пестово».
21. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Строй Инвест Групп».
22. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург».
23. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ОПИН Плаза».
24. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ЭкспоДом».
25. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ИР Девелопмент».
26. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «АМАЛЬЯ».
27. Об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность – договоры займа с Growth Technologies (Russia) Limited.
28. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Проект Капитал».
29. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Инвест Недвижимость».
30. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Проект Строй».
31. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Инстрой».
32. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Инвест Полис».
33. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Капитал Сервис».
34. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Региональное развитие».
35. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Капитал Индустрия».
36. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ЭкспоДом-Подмосковье».
37. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Эко-Полис».
38. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «ИСТОК».
39. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Экстерн».
40. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Бэнк Тауэр».
41. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Мартемьяново».
42. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Земельный капитал».
43. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – договор займа с ООО «Экспресс».
44. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «ОИ – управляющая компания».
45. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Павлово».

46. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ».
47. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Строй Групп».
48. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «КП Мартемьяново».
49. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Инвестпроект Групп».
50. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость».
51. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Строй Парк».
52. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Инвест Групп».
53. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Яхт-клуб «Пестовский».
54. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Новорижский».
55. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Лукино-Инвест».
56. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Лукино».
57. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Пестово».
58. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Строй Инвест Групп».
59. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург».
60. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «ОПИН Плаза».
61. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «ЭкспоДом».
62. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «ИР Девелопмент».
63. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «АМАЛЬЯ».
64. Об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность – дополнительное соглашение к договору займа с ООО «Проект Капитал».

## Приложение № 2 к Годовому отчету ОАО «ОПИН» за 2007 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 ООО «Земельный капитал» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Земельный капитал»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            648 250 000 (шестьсот сорок восемь миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 27 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).

### 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 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:            454 500 000 (четыреста пятьдесят четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 02 сентября 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).

### 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 «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:            594 000 000 (пятьсот девяносто четыре миллиона) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 23 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).

**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 «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:            81 000 000 (восемьдесят один миллион) 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).

**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 «Бэнк Тауэр» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Бэнк Тауэр»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            170 000 000 (сто семьдесят миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 23 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).

**6) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «АМАЛЪЯ» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «АМАЛЪЯ»  
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 05 ноября 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).

**7) 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:	600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 11 марта 2010 года.
Процентная ставка:	7% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**8) 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 «Жилая и коммерческая недвижимость» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:	Займодавец: ОАО «ОПИН» Заемщик: ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»
Предмет договора:	Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа:	592 000 000 (пятьсот девяносто два миллиона) рублей.
Срок возврата займа:	не позднее 25 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).

**9) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – дополнительное соглашение к Договору займа № ЖКН-ОИ/01 от 18.12.2006 с ООО «Жилая и коммерческая недвижимость», касающееся изменения срока возврата займа на следующих условиях: по договору займа № ЖКН-ОИ/01 от 18.12.2006 между Обществом (займодавец) и ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» (заемщик) (сумма займа – 600 000 000 рублей, проценты на сумму займа – 7% годовых, без определения цели использования заемных средств) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа до 17 декабря 2009 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**10) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Инвест Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Инвест Групп»  
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 14 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).

**11) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – дополнительное соглашение к Договору займа № ИГ-ОИ/01 от 11.12.2006 с ООО «Инвест Групп», касающееся изменения срока возврата займа на следующих условиях: по договору займа № ИГ-ОИ/01 от 11.12.2006 между Обществом (займодавец) и ООО «Инвест Групп» (заемщик) (сумма займа – 600 000 000 рублей, проценты на сумму займа – 7% годовых, без определения цели использования заемных средств) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа до 09 декабря 2009 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**12) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Инвест Недвижимость» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Инвест Недвижимость»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 31 января 2008 года.  
Процентная ставка:   7% 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).

**13) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор 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:            650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 11 июня 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).

**14) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – дополнительное соглашение к Договору займа № ИПГ-ОИ/01 от 21.12.2006 с ООО «Инвестпроект Групп», касающееся изменения срока возврата займа на следующих условиях: по договору займа № ИПГ-ОИ/01 от 21.12.2006 между Обществом (займодавец) и ООО «Инвестпроект Групп» (заемщик) (сумма займа – 600 000 000 рублей, проценты на сумму займа – 7% годовых, без определения цели использования заемных средств) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа до 17 декабря 2009 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**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 «ИР Девелопмент» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «ИР Девелопмент»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            585 000 000 (пятьсот восемьдесят пять миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 13 мая 2010 года.  
Процентная ставка:   2% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**16) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «ИР Девелопмент» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «ИР Девелопмент»  
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 08 октября 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).

**17) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор 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:            650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 08 октября 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).

**18) 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:            360 000 000 (триста шестьдесят миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 10 декабря 2009 года.  
Процентная ставка:   7% годовых.  
Цель займа:              не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 октября 2006 года (протокол № 52 от 26.10.2006), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**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 «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:            472 000 000 (четыреста семьдесят два миллиона) рублей.

Срок возврата займа:   не позднее 09 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).

**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 «Красная горка» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Красная горка»

Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.

Сумма займа:            4 600 000 (четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей.

Срок возврата займа:   не позднее 18 января 2008 года.

Процентная ставка:   7% 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).

**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 «Лукино» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Лукино»

Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.

Сумма займа:            435 000 000 (четыреста тридцать пять миллионов) рублей.

Срок возврата займа:   не позднее 02 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).

**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 «Лукино» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Лукино»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            593 000 000 (Пятьсот девяносто три миллиона) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 03 декабря 2009 года.  
Процентная ставка:    7% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**23) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Лукино-Инвест» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Лукино-Инвест»  
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 05 ноября 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).

**24) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Лукино-Инвест» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Лукино-Инвест»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 02 апреля 2008 года.  
Процентная ставка:    7% 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).



**28) 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:            650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.  
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).

**29) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – дополнительное соглашение к Договору займа № УК-ОИ/01 от 04.12.2006 с ООО «ОИ – управляющая компания», касающееся изменения срока возврата займа на следующих условиях: по договору займа № УК-ОИ/01 от 04.12.2006 между ОАО «ОПИН» (займодавец) и ООО «ОИ – управляющая компания» (заемщик) (сумма займа – 240 000 000 рублей, проценты на сумму займа – 7% годовых, без определения цели использования заемных средств) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа до 01 декабря 2009 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**30) 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 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:            163 000 000 (сто шестьдесят три миллиона) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 03 сентября 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).

**31) 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:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 14 января 2010 года.  
Процентная ставка:   7% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**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 «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург»  
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 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).

**33) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 20 мая 2010 года.  
Процентная ставка:   2% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**34) 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:            375 000 000 (триста семьдесят пять миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 11 мая 2010 года.  
Процентная ставка:   7% годовых.  
Цель займа:              не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 октября 2006 года (протокол № 52 от 26.10.2006), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**35) 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:            330 000 000 (триста тридцать миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 12 ноября 2009 года.  
Процентная ставка:   5% годовых.  
Цель займа:              не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 октября 2006 года (протокол № 52 от 26.10.2006), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**36) 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:            231 000 000 (двести тридцать один миллион) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 27 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).

**37) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Пестово» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                    Заемщик: ООО «Пестово»  
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 01 ноября 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).

**38) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Пестово» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                    Заемщик: ООО «Пестово»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                    возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 26 мая 2010 года.  
Процентная ставка:   2% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**39) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Проект капитал» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                    Заемщик: ООО «Проект капитал»  
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 08 октября 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).

**40) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – дополнительное соглашение к Договору займа № ПК-ОИ/01 от 21.12.2006 с ООО «Проект Капитал», касающееся изменения срока возврата займа на следующих условиях: по договору займа № ПК-ОИ/01 от 21.12.2006 между ОАО «ОПИН» (займодавец) и ООО «Проект Капитал» (заемщик) (сумма займа – 600 000 000 рублей, проценты на сумму займа – 7% годовых, без определения цели использования заемных средств) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа до 17 декабря 2009 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**41) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Яхт-клуб «Пестовский» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Яхт-клуб «Пестовский»

Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.

Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.

Срок возврата займа:   не позднее 21 мая 2010 года.

Процентная ставка:   2% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**42) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Яхт-клуб «Пестовский» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Яхт-клуб «Пестовский»

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 08 октября 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).

**43) 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:            650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.  
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).

**44) 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 – Подмоскowie» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                    Заемщик: ООО «Эксподом – Подмоскowie»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                    возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            302 000 000 (триста два миллиона) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 09 июля 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).

**45) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Эксподом» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                    Заемщик: ООО «Эксподом»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                    возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 20 апреля 2010 года.  
Процентная ставка:   7% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**46) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «ЭкспоДом» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «ЭкспоДом»  
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 08 октября 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).

**47) 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 «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:            2 000 000 (два миллиона) 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).

**48) 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 «Экспресс» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Экспресс»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            548 250 000 (пятьсот сорок восемь миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 27 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).

**49) 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:            381 000 000 (триста восемьдесят один миллион) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 09 апреля 2008 года.  
Процентная ставка:   7% 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).

**50) 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-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:            540 000 000 (пятьсот сорок миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 23 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).

**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:            607 200 000 (шестьсот семь миллионов двести тысяч) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 25 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).

**52) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – дополнительное соглашение к Договору займа № СПК-ОИ/02 от 21.12.2006 с ООО «Строй Парк», касающееся изменения срока возврата займа на следующих условиях: по договору займа № СПК-ОИ/02 от 21.12.2006 между ОАО «ОПИН» (займодавец) и ООО «Строй Парк» (заемщик) (сумма займа – 600 000 000 рублей, проценты на сумму займа – 7% годовых, без определения цели использования заемных средств) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа до 17 декабря 2009 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**53) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Строй Инвест Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Строй Инвест Групп»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 20 апреля 2010 года.  
Процентная ставка:   7% 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), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**54) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Строй Инвест Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Строй Инвест Групп»  
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 15 октября 2008 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).

**55) 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 Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Строй Групп»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            485 000 000 (четыреста восемьдесят пять миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 02 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).

**56) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договор займа с ООО «Строй Групп» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Строй Групп»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            330 000 000 (триста тридцать миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 20 января 2010 года.  
Процентная ставка:   11% годовых.  
Цель займа:              не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 октября 2006 года (протокол № 52 от 24.11.2006), дополнительное соглашение одобрено Советом директоров Общества 14 ноября 2007 года (протокол № 73 от 14.11.2007).

**57) 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:            650 000 000 (шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 16 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).

**58) 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 «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:            20 000 000 (двадцать миллионов) 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).

**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 «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:            115 000 000 (сто пятнадцать миллионов) 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).

**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 «Проект Строй» со следующими существенными условиями:

Стороны договора:      Займодавец: ОАО «ОПИН»  
                                  Заемщик: ООО «Проект Строй»  
Предмет договора:      Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а Заемщик обязуется  
                                  возвратить Займодавцу такую же сумму займа.  
Сумма займа:            600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей.  
Срок возврата займа:   не позднее 17 января 2008 года.  
Процентная ставка:   7% 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).

**61) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Капитал Индустрия» со следующими существенными условиями:

Стороны договора: Продавец: ОАО «ОПИН»  
Покупатель: ООО «Проект Строй»

Предмет договора: Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает и обязуется оплатить часть принадлежащей Продавцу доли в уставном капитале ООО «Капитал Индустрия», размером 0,2201% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 22 (двадцать два) рубля 01 (одна) копейка.

Цена продаваемой доли: 640 500 (шестьсот сорок тысяч пятьсот) рублей.

С момента уведомления ООО «Капитал Индустрия» о состоявшейся продаже вышеуказанной доли к Покупателю переходят все права и обязанности участника ООО «Капитал Индустрия». Уведомление с приложением доказательства продажи доли в ООО «Капитал Индустрия» направляет Покупатель.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 октября 2007 года (протокол № 72 от 29.10.2007).

**62) 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 «Проект Строй» со следующими существенными условиями:

Стороны договора: Продавец: ОАО «ОПИН»  
Покупатель: ООО «Капитал Индустрия»

Предмет договора: Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает и обязуется оплатить часть принадлежащей Продавцу доли в уставном капитале ООО «Проект Строй», размером 0,0872% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 3 706 (три тысячи семьсот шесть) рублей.

Цена продаваемой доли: 500 070 (пятьсот тысяч семьдесят) рублей.

С момента уведомления ООО «Проект Строй» о состоявшейся продаже вышеуказанной доли к Покупателю переходят все права и обязанности участника ООО «Проект Строй». Уведомление с приложением доказательства продажи доли в ООО «Проект Строй» направляет Покупатель.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 октября 2007 года (протокол № 72 от 29.10.2007).

**63) 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 «Новорижский» со следующими существенными условиями:

Стороны договора: Продавец: ООО «Инвест Групп»  
Покупатель: ОАО «ОПИН»

Предмет договора: Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает и обязуется оплатить принадлежащую Продавцу долю в уставном капитале ООО «Новорижский», размером 1% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 295 000 (двести девяносто пять тысяч) рублей

Цена продаваемой доли: 350 000 (триста пятьдесят тысяч) рублей.

С момента уведомления ООО «Новорижский» о состоявшейся продаже вышеуказанной доли к Покупателю переходят все права и обязанности участника ООО «Новорижский». Уведомление с приложением доказательства продажи доли в ООО «Новорижский» направляет Покупатель.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 21 декабря 2007 года (протокол № 75 от 21.12.2007).

**64) 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 «Эко-Центр» со следующими существенными условиями:

- размер дополнительного вклада: 863 462 000 (восемьсот шестьдесят три миллиона четыреста шестьдесят две тысячи) рублей;
- состав дополнительного вклада:
  - часть доли ООО «Проект Строй» в размере 99,9128% его уставного капитала номинальной стоимостью 4 246 294 (четыре миллиона двести сорок шесть тысяч двести девяносто четыре) рубля;
  - часть доли ООО «Капитал Индустрия» в размере 99,7799% его уставного капитала номинальной стоимостью 9 977 рублей 99 копеек (девять тысяч девятьсот семьдесят семь рублей девяносто девять копеек);
- порядок внесения вклада: доли в уставных капиталах ООО «Проект Строй» и ООО «Капитал Индустрия» передаются в соответствии с Актом об уступке долей в уставных капиталах, ООО «Эко-Центр» приобретает права и обязанности участника указанных обществ с момента их уведомления о состоявшейся уступке;
- срок внесения вклада: в течение 2 (двух) месяцев со дня принятия решения об увеличении уставного капитала ООО «Эко-Центр».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 октября 2007 года (протокол № 72 от 29.10.2007).

**65) 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 «ОИ – управляющая компания» со следующими существенными условиями:

- размер дополнительного вклада: 1 053 098 000 (один миллиард пятьдесят три миллиона девяносто восемь тысяч) рублей;
- состав дополнительного вклада:
  - денежные средства в рублях Российской Федерации в сумме 1 000 000 000 (один миллиард) рублей;
  - часть доли в размере 50% уставного капитала ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» номинальной стоимостью 6 000 000 (шесть миллионов) рублей;
- номинальная стоимость доли в уставном капитале ООО «ОИ – управляющая компания», оплачиваемой за счет внесения дополнительного вклада – 1 050 000 000 (один миллиард пятьдесят миллионов) рублей;
- порядок внесения вклада:
  - денежные средства – путем перечисления денежных средств в рублях Российской Федерации на расчетный счет ООО «ОИ – управляющая компания»;
  - часть доли в размере 50% уставного капитала ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» – на основании Акта об уступке доли в уставном капитале ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК», при этом ООО «ОИ – управляющая компания» осуществляет права и несет обязанности участника ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» 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 «ОИ – управляющая компания».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 7 декабря 2007 года (протокол № 74 от 07.12.2007).

**66) 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 «Эстейт Менеджмент» со следующими существенными условиями:

- размер дополнительного вклада: 1 053 098 000 (один миллиард пятьдесят три миллиона девяносто восемь тысяч) рублей;
- состав дополнительного вклада:
  - денежные средства в рублях Российской Федерации в сумме 1 000 000 000 (один миллиард) рублей;
  - часть доли в размере 50% уставного капитала ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» номинальной стоимостью 6 000 000 (шесть миллионов) рублей;
- номинальная стоимость доли в уставном капитале ООО «Эстейт Менеджмент», оплачиваемой за счет внесения дополнительного вклада – 1 050 000 000 (один миллиард пятьдесят миллионов) рублей;
- порядок внесения вклада:
  - денежные средства – путем перечисления денежных средств в рублях Российской Федерации на расчетный счет ООО «Эстейт Менеджмент»;
  - часть доли в размере 50% уставного капитала ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» – на основании Акта об уступке доли в уставном капитале ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК», при этом ООО «Эстейт Менеджмент» осуществляет права и несет обязанности участника ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК» 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 «Эстейт Менеджмент».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 07 декабря 2007 года (протокол № 74 от 07.12.2007).

**67) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – внесение Обществом вклада в уставный капитал ООО «ОПИН Девелопмент» со следующими существенными условиями:

- размер вклада: 1 037 024 000 (один миллиард тридцать семь миллионов двадцать четыре тысячи) рублей;
- состав вклада:
  - денежные средства в рублях Российской Федерации в сумме 108 000 000 (сто восемь миллионов) рублей;
  - доля в размере 100% уставного капитала ООО «Яхт-клуб «Пестовский» номинальной стоимостью 2 000 000 (два миллиона) рублей, доля в размере 100% уставного капитала ООО «Строй Инвест Групп» номинальной стоимостью 21 000 000 (двадцать один миллион) рублей, доля в размере 100% уставного капитала ООО «Строй Групп» номинальной стоимостью 4 000 000 (четыре миллиона) рублей, доля в размере 100% уставного капитала ООО «Пестово» номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей.
- номинальная стоимость доли в уставном капитале ООО «ОПИН Девелопмент», оплачиваемой за счет внесения вклада – 1 002 500 000 (один миллиард два миллиона пятьсот тысяч) рублей;
- порядок внесения вклада:
  - денежные средства – путем перечисления денежных средств в рублях Российской Федерации на расчетный счет ООО «ОПИН Девелопмент»;
  - указанные доли – на основании Актов об уступке доли в уставных капиталах ООО «Яхт-клуб «Пестовский», ООО «Строй Инвест Групп», ООО «Строй Групп», ООО «Пестово», при этом ООО «ОПИН Девелопмент» осуществляет права и несет обязанности участника указанных обществ с момента их уведомления об указанной уступке в порядке и сроки, указанные в Актах.
- 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 21 декабря 2007 года (протокол № 75 от 21.12.2007).

**68) описание сделки:**

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, – внесение Обществом вклада в уставный капитал ООО «ИР Девелопмент» со следующими существенными условиями:

- размер вклада: 239 171 000 (двести тридцать девять миллионов сто семьдесят одна тысяча) рублей;
- состав вклада: доля в размере 100% уставного капитала ООО «ОПИН Плаза» номинальной стоимостью 1 000 000 (один миллион) рублей;
- номинальная стоимость доли в уставном капитале ООО «ИР Девелопмент», оплачиваемой за счет внесения вклада – 239 171 000 (двести тридцать девять миллионов сто семьдесят одна тысяча) рублей;
- порядок внесения вклада: доля в размере 100% уставного капитала ООО «ОПИН Плаза» переходит к ООО «ИР Девелопмент» на основании Акта об уступке доли в уставном капитале ООО «ОПИН Плаза», при этом ООО «ИР Девелопмент» осуществляет права и несет обязанности участника ООО «ОПИН Плаза» 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 «ИР Девелопмент».

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 21 декабря 2007 года (протокол № 75 от 21.12.2007).

**69) 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 – РОСНО»;

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: 110 000 (сто десять 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 14 сентября 2007 (Протокол б/н от 17.09.2207).

## Приложение № 3 к Годовому отчету ОАО «ОПИН» за 2007 год

### Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
<b>Общее собрание акционеров</b>			
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 ознакомиться 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 ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи.	Соблюдается.	Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи.
5.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав.	Соблюдается.	

**Работа Совета директоров**

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Соблюдается. | Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов». |
| 2. | Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Соблюдается. | В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров.                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. | Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Соблюдается. | В составе Совета директоров 2006 – 2007 г. действуют четыре члена совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам.                                                                                                                                                                                                |
| 4. | Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг. | Соблюдается. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. | Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом.                                                                                                                                                                                                                                         | Соблюдается. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6. | Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Соблюдается. | В отчетном году проведено 19 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 членов Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций.	Соблюдается.	Предусмотрено в Положении о Совете директоров. Кроме того, полное информационное обеспечение достигается посредством участия в заседаниях Совета Генерального директора Общества.
9.	Наличие комитета Совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества.	Соблюдается.	Создан комитет по аудиту.
10.	Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов Совета директоров.	Соблюдается.	Имеются Положения о комитете по аудиту.
11	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности 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.	Указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Совета директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).

### Исполнительные органы

1.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества.	Соблюдается частично.	Внутреннего нормативного акта, регулирующего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес – планы.
2.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом.	Соблюдается.	

3. Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг.	Соблюдается.	
4. Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров.	Соблюдается.	Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между интересами исполнительных органов и интересами акционерного общества содержится 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 Совета директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
7. 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 30 июня 2005 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 Совета 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 03 декабря 2003 года). |
| 3. Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества.                                                                                                                                       | Соблюдается. | Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО).                                                                                                                               |

4.	Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации.	Соблюдается.	Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества.
5.	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.	Соблюдается.	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Совета 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: <a href="http://www.opin.ru">www.opin.ru</a> .
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» 16 мая 2008 года (Протокол № 83).

Годовой отчет утвержден Годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 30 июня 2008 года.

Генеральный директор ОАО «ОПИН»



С.В. Бачин

Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»



И.В. Михеенкова