

Предварительно утвержден
Советом директоров ОАО «ОПИН» 23 мая 2013 г.
(Протокол № 158 от 23 мая 2013 г.)

Утвержден
годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН»
(Протокол Общего собрания акционеров № 01-13 от 28.06.2013 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции»
за 2012 год

Генеральный директор ОАО «ОПИН»

«20» мая 2013 г.



А.С. Крылов



Главный бухгалтер ОАО «ОПИН»

«20» мая 2013 г.



О.М. Сливка

г. Москва

2013

РЕЗЮМЕ	3
Ключевые финансовые показатели	3
Ключевые операционные показатели.....	4
Миссия.....	5
Обращение Председателя Совета директоров.....	6
О КОМПАНИИ	7
Обращение Генерального директора.....	7
Стратегия	10
Обзор рынка недвижимости.....	14
Риски и управление рисками.....	26
Руководство	29
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	31
Проекты на стадии завершения	34
Проекты в работе.....	39
Новые проекты	42
Земельный банк	44
Реализация и приобретение имущества	46
Кредитный портфель	47
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	48
Выручка.....	49
Себестоимость реализации.....	50
Валовая прибыль и валовая маржа	52
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы.....	52
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.....	54
Внеоперационные доходы (расходы).....	55
Налог на прибыль.....	56
ЕВИТДА	56
Чистый убыток	56
Стоимость чистых активов.....	56
Ликвидность	57
Капитальные и кредитные ресурсы.....	58
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	60
Совет директоров	60
Корпоративное управление.....	65
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	

Отчет Совета директоров

Потребление энергоресурсов

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

Информация для акционеров

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

РЕЗЮМЕ

Ключевые финансовые показатели

- В 2012 году выручка уменьшилась на 35% и составила 4,3 млрд руб. Основными причинами падения выручки являются ухудшение макроэкономической ситуации в начале года, что негативно отразилось на спросе в сегменте загородной недвижимости, а также завершение продаж наиболее ликвидных объектов (квартиры, таунхаусы) и низкое остаточное предложение.
- В 2012 году по мнению независимого оценщика рынок земли не претерпел существенных изменений, в результате чего стоимость инвестиционной недвижимости «ОПИН» осталась на уровне прошлого года. Для сравнения, в 2011 году положительный эффект от переоценки составил 3,2 млрд руб.
- Чистый убыток за 2012 год составил 2,8 млрд руб. по сравнению с прибылью 2011 года в размере 1,0 млрд руб. Основным фактором падения прибыли является высокая себестоимость премиальных объектов на фоне замедления темпов роста на рынке загородной недвижимости, в результате чего Компания была вынуждена предоставлять покупателям скидки. Также негативный эффект оказали дополнительные финансовые расходы, связанные с реструктуризацией и увеличением кредитного портфеля.
- В результате успешного продолжения реструктуризации кредитного портфеля «ОПИН» сократила краткосрочные обязательства на 26% с 9,2 млрд руб. в 2011 году до 6,8 млрд руб. в 2012 году.
- Общая долговая нагрузка увеличилась на 2,0 млрд руб., а общие долговые обязательства составили 12,2 млрд руб. Часть дополнительно полученных средств была направлена на развитие и участие в новых проектах компании («Парк Рублево», «Vesna»).
- В 2012 году чистые активы уменьшились на 2,7 млрд руб или 8% по сравнению с 2011 годом.
- Баланс свободных денежных средств на 31 декабря 2012 года составил 577,0 млн руб.

Ключевые операционные показатели

- В 2012 году Компания заключила 244 договора на объекты недвижимости в коттеджных поселках «Павлово», «Пестово», «Пестово Life» и «Мартемьяново» на общую сумму 3,4 млрд руб.
- Сумма денежных поступлений от продажи недвижимости в 2012 году, составила 3,0 млрд руб.
- Компания приступила к строительству двух многоквартирных жилых комплексов (ЖК): ЖК «Парк Рублево», общая площадь которого составляет 108 тыс. кв. м, а продаваемая – около 50 тыс. кв. м, и ЖК «Vesna» (ранее «Апрелевка») общей площадью 350 тыс. кв. м, из которых на жилую часть приходится 220 тыс. кв. м. Также были запущены коттеджный поселок «Пестово Life», в границах которого образовано 102 отдельных участка для индивидуального строительства, и дачный поселок «Солнечный берег», первая очередь которого составляет 66,10 га, размежеванные на 320 участков.
- В 2012 году было объявлено о старте продаж в ЖК «Vesna», коттеджном поселке «Пестово Life» и дачном поселке «Солнечный берег».
- В 2012 году был сделан сильный рывок в частичной реализации земельного банка. В течение года было продано 114 га земли и заключено сделок на 466 га с рассрочкой платежей. Всего были подписаны инвестиционные контракты и соглашения о намерениях на комплексное развитие проектов многоэтажной и малоэтажной застройки ориентировочной площадью 1 млн кв. м продаваемого жилья.
- Компания осуществила продажу канадского дочернего предприятия «VICEROY HOMES LIMITED». Сумма полученных средств составила 340 млн руб.
- В 2012 году «ОПИН» добилась значительного прогресса в рефинансировании имеющегося кредитного портфеля. Всего за год было реструктуризировано 6,6 млрд руб. и привлечено новых кредитов на сумму 4,9 млрд руб.
- В 2012 году по итогам принятия обязательного предложения доля акций ОАО «ОПИН», принадлежащих ONEXIM HOLDINGS LIMITED и его аффилированным лицам, увеличилась до 88,85%.

Миссия

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

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

Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры и инвесторы!

2012 год стал для Компании очередным годом больших достижений и решения сложных проблем, предопределённых на этот раз в первую очередь рыночной конъюнктурой. Команда опытного менеджмента, которую мы сформировали в течение 2011 года, при поддержке Совета директоров смогла успешно реализовать многие поставленные перед Компанией задачи в этой непростой ситуации. К сожалению, нестабильность макроэкономической среды в мировом масштабе дестабилизировала ситуацию на рынке недвижимости, значительно повысив конкуренцию между девелоперами за клиента. Эти факторы вместе с необходимостью активного запуска новых проектов повлияли на ухудшение финансовых показателей Компании по сравнению с 2011 годом.

На протяжении всего 2012 года мировая экономика испытывала трудности, угрожая повторением волны кризиса 2008 года. Несмотря на то, что к концу года все же наметились положительные макроэкономические тенденции по результатам 2012 года мы наблюдали снижение продаж на рынке загородного жилья по сравнению с 2011 годом, которое, тем не менее превысило уровень продаж 2010 года на 62%. В 2012 году мы также наблюдали положительную динамику на рынке многоэтажного жилья как в Москве, так и в Московской области, что доказывает правильность выбранной стратегии диверсификации в данный сегмент. Поэтому начатое в 2012 году строительство двух новых проектов, должно обеспечить существенный прирост денежных поступлений в следующем году.

Высокая волатильность на финансовых рынках отразилась и на перспективах «ОПИН» в проведении публичного размещения на международной площадке. В результате переговоры с другими участниками рынка по объединению активов на базе «ОПИН» были временно отложены и группа «ОНЭКСИМ» перенесла решение по внесению некоторых своих активов на момент достижения таких договоренностей. На сегодняшний день «ОПИН» продолжает активно рассматривать сотрудничество с другими участниками рынка на уровне индивидуальных проектов как важный элемент развития.

«ОНЭКСИМ» продолжает видеть в Компании большие перспективы роста, обусловленные как многолетним опытом и репутацией, так и благоприятными рыночными предпосылками для развития недвижимости в Москве и Московской области. Московский регион с населением более 20 млн человек - наиболее динамично развивающаяся часть страны с дефицитом предложения качественной недвижимости и большими планами властей по улучшению транспортной системы и, следовательно, он является мега-рынком для развития недвижимости на котором необходимо присутствовать.

Мы убеждены, что в долгосрочной перспективе «ОПИН» станет лидирующим игроком на рынке недвижимости в Москве и Московской области, и надеемся, что положительная макроэкономическая динамика в 2013 году будет способствовать поставленным целям.

Разумов Дмитрий Валерьевич,

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

20 мая 2013 года

О КОМПАНИИ

Обращение Генерального директора

Уважаемые акционеры и инвесторы!

Обладая многолетним опытом, Компания «ОПИН» завоевала репутацию надежного застройщика, который реализует проекты, пользующиеся наибольшим спросом у клиентов и отвечающие их растущим потребностям в комфорте и качестве жизни. В 2012 году в Московской области мы наблюдали положительную динамику в сегментах многоэтажного строительства, а также загородного жилья в проектах эконом и бизнес-класса. Особенно это касалось мультиформатных проектов с малоквартирными домами и таунхаусами. Основным фактором роста спроса по-прежнему остается низкий уровень предложения качественного жилья комфорт- и бизнес-класса доступного для населения со средними и выше-среднего доходами. Для этой категории такая недвижимость служит основным видом долгосрочных вложений и наиболее привлекательна для инвестирования растущих доходов. В сегменте загородного жилья высокого класса, наоборот, наметилась тенденция снижения спроса. Основной причиной стали меняющиеся отношение клиентов к стоимости неосновного жилья, отчасти вызванное снижением уверенности в экономической стабильности и колебаниями на международных финансовых рынках.

Следуя меняющимся тенденциям на рынке в 2011 году, «ОПИН» определила стратегию дальнейшего развития. В ее основе лежат развитие существующего земельного банка и расширение ценового диапазона продуктовой линейки. Как следствие, 2012 год стал важным этапом трансформации Компании из застройщика загородного жилья в девелопера разносегментной жилой недвижимости, включающей как мало- так и многоэтажные жилые комплексы, развивающиеся в рамках комплексного освоения территорий и отличающиеся высоким качеством строительства. Так, в этом году началось строительство двух многоквартирных комплексов с суммарной продаваемой площадью около 270 тыс. кв. м. Эти проекты внесут существенный вклад в денежные потоки Компании в ближайшие годы.

«ОПИН» продолжает занимать лидирующие позиции среди застройщиков загородного жилья в Московской области и намерена сохранить данный статус и в будущем. Компания планирует и дальше развивать проекты в этом сегменте с фокусом на наиболее востребованных объектах, какими по-нашему мнению являются малоквартирные дома, таунхаусы, коттеджи бизнес-класса и участки без подряда в поселках эконом и бизнес-класса.

Переходя к результатам продаж за 2012, хотелось бы еще раз отметить, что на загородном рынке наблюдалась коррекция спроса в сторону более доступного в ценовом отношении жилья. В основном интересом пользовались объекты бюджетом до 30 млн руб. При этом многие объекты «ОПИН», попадающие в эту категорию, были распроданы еще в 2011 году, и в 2012 году нам приходилось работать с ограниченным, дорогим и менее ликвидным в условиях нового рынка предложением. Для привлечения покупателей были проведены многочисленные маркетинговые программы, активно использовалась реклама, клиентам предоставлялись скидки.

В 2012 году было заключено 244 договора купли-продажи на общую сумму 3,4 млрд руб. Хотя уровень продаж 2011 года достигнут не был, он все же превысил результаты 2010 года на 62%. Законтрактованная выручка по «Павлово 2» составила 1,69 млрд руб., по «Пестово» 0,87 млрд руб.

и по «Мартемьяново» 0,67 млрд руб. Законтрактованная выручка от продажи объектов нового проекта «Пестово Life» составила 0,16 млрд руб. По сегментам наблюдалась следующая динамика: наибольшим спросом пользовались квартиры, таунхаусы, а также коттеджи среднего бюджета, что четко прослеживается в продажах.

В проекте «Павлово 2» квартиры и таунхаусы были самыми ликвидными форматами, конечно, продажи этих объектов снизились на 34% и 46% соответственно, однако произошло это исключительно из-за низкого объема остаточного предложения. На конец года квартиры были полностью реализованы, а в формате таунхаусов непроданным остался лишь один объект. Снижение продаж коттеджей в «Павлово 2» связано с тем, что они находятся в более дорогой ценовой категории и их реализация на конец года составила 62%.

В «Пестово», напротив, средняя стоимость контракта на коттеджи попадает в категорию до 30 млн руб., что соответствует спросу, поэтому здесь продажи коттеджей значительно выросли – почти на 40% больше в сравнении с 2011 годом. Тем не менее, потенциал их реализации еще велик, ведь на конец года 46% коттеджей еще не было продано.

В «Мартемьяново» снижение продаж коттеджей на 44% произошло по той же причине, что и в «Павлово 2» - в результате завершения реализации. Здесь на конец года оставалось лишь шесть непроданных объектов.

Продажи участков без подряда в 2012 году оставались на уровне прошлого года. Исключение составляет проект «Пестово», где коттеджи перетянули на себя большую долю спроса, что привело к снижению продаж участков на 70%. Всего по состоянию на конец 2012 года в поселках «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново» реализация земельных участков составила 78%, 96%, 71% соответственно. Хорошо продавались участки без подряда и в новом проекте «Пестово Life». Продажи здесь стартовали в апреле 2012 года, а к концу года уже более 30% было продано.

Несмотря на снижение продаж в 2012 году, мы с оптимизмом смотрим в будущее. «ОПИН» завершает текущие проекты и переходит к реализации новых. Высокий уровень предварительного спроса на заявленные в 2011 году проекты «Парк Рублево» и «Vesna» («Апрелевка»), которые представляют собой многоквартирную жилую застройку, доказывает правильность выбранной нами стратегии. Компания идет в ногу со временем и, предугадав коррекцию спроса, заранее смогла подстроиться под новую конъюнктуру рынка. Однако стоит отметить, что Компания не переориентирует направленность своей деятельности: доля многоэтажного жилья в портфеле «ОПИН» не будет превышать 30-35%, а качество жилья всегда останется на уровне бизнес и премиум. Исключение составляет заявленный в 2011 году проект «Катуар», который попадает в сегменте жилья эконом класса, и будет реализован с помощью соинвесторов. Так в 2012 году по этому проекту был заключен предварительный договор, сумма которого составляет 26,4 млн долл. США с рассрочкой платежа до марта 2015 года.

Согласно стратегии монетизации собственного земельного банка, в 2012 году Компания запустила еще несколько новых проектов: «Солнечный берег» и ритейл-парк «Дмитровский». «Солнечный берег» представляет собой дачные участки у водоема, продажа которых началась в октябре 2012 года. Для реализации проекта ритейл-парка Компания рассматривает как привлечение соинвесторов, так и чистую продажу участка.

В 2012 году был сделан сильный рывок в частичной реализации земельного банка. В течение года продано 114 га земли и авансировано 466 га земли. Более того, были подписаны инвестиционные

контракты и соглашения о намерениях на комплексное развитие проектов многоэтажной и малоэтажной застройки ориентировочной площадью 1 млн кв. м продаваемого жилья. По ряду сделок достигнута продвинутая стадия переговоров, что подтверждает восстребованность земли уже в краткосрочном периоде. Это наиболее заметно в районах, где планируются масштабные государственные инфраструктурные проекты. Так, например, на Дмитровском шоссе планируется реконструкция многоуровневой развязки с МКАД, расширение некоторых участков до пяти полос в каждую сторону и строительство хордовой трассы, связывающей три аэропорта столицы (проходит через Дмитровское шоссе). Все это, безусловно, будет способствовать увеличению строительства новых жилых районов, а также торговых, административных и промышленных объектов во всем Мытищинском районе, в котором у «ОПИН» более 1 тысячи гектар земли в собственности.

В 2012 году «ОПИН» добилась значительного прогресса в рефинансировании имеющегося кредитного портфеля. Всего за год было реструктуризировано 6,6 млрд руб. и привлечено новых кредитов на сумму 4,9 млрд руб. Итого по состоянию на 31.12.12 общий долг Компании составил 12,3 млрд руб. со средней ставкой по кредиту на уровне 12%.

«ОПИН» продолжает развивать свой потенциал в девелопменте качественной недвижимости в Московской области и рассматривает выход в Москву, считая данные рынки наиболее привлекательными в долгосрочной перспективе стабильности и роста. Это позволит обеспечить высокий уровень доходности на вложенный капитал для наших акционеров.

Крылов Артемий Сергеевич,
Генеральный директор ОАО «ОПИН»
20 мая 2013 года

Стратегия

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

Основными задачами в реализации стратегии ОАО «ОПИН» являются:

Реализация высококачественных объектов недвижимости под брендом «ОПИН»

За десять лет существования Компания создала сильный и узнаваемый бренд, заслуживший доверие благодаря высокому качеству продукции «ОПИН». Построенные Компанией широко известные коттеджные поселки: «Павлово», «Пестово» и «Мартемьяново» - лауреаты многочисленных отраслевых наград, являются яркими примерами образцовой жилой недвижимости, олицетворяя качество жизни, к которому стремятся жители Москвы и Подмосковья. Ранее реализованные коммерческие проекты - офисный комплекс «Домников Плаза», офисный центр «Мейерхольд», торговый центр «Павловское Подворье», частная средняя школа «Павловская гимназия» и гостиница «Новотель» относятся к знаковым объектам коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья.

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

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

Предложение мультиформатной недвижимости в рамках комплексного развития территорий

Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, «ОПИН» стала новатором, создав концепцию мультиформатных жилых комплексов в Подмосковье, и сегодня обладает репутацией одного из самых передовых девелоперов в этой растущей нише. В рамках одного проекта с единой архитектурной концепцией и генеральным планом предлагаются различные типы недвижимости: многоквартирные малоэтажные дома, таунхаусы и отдельные коттеджи.

Следуя меняющейся конъюнктуре рынка и стремясь удовлетворить потребности более широкого круга клиентов, в 2012 году «ОПИН» вышла на рынок многоквартирной жилой недвижимости и загородной жилой недвижимости более низкого ценового диапазона.

В 2012 году было запущено три проекта многоквартирного жилья: ЖК «Рублево» – комплекс среднеэтажных многоквартирных домов премиум-класса площадью 50 000 кв. м в Красногорском районе, ЖК «Vesna» – жилой комплекс комфорт-класса площадью 220 000 кв. м на Киевском шоссе и ЖК «Катуар» – жилой комплекс площадью 200 000 кв. м. на Дмитровском шоссе. В

загородном сегменте в 2012 году стартовали продажи в поселках с участками без подряда для индивидуальных продаж: КП «Пестово Life» – вторая очередь проекта «Пестово», включающая более 100 участков земли и Дачный поселок «Солнечный Берег» на Ленинградском шоссе с 230 участками земли.

Приоритетное развитие в Москве и Московской области

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

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

Соблюдение высоких стандартов корпоративного управления

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

Достижение целевых уровней доходности и поддержание оптимальной структуры капитала

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

Создание платформы для консолидации активов недвижимости

Ключевой задачей «ОПИН» в долгосрочной перспективе является создание на базе Компании платформы для консолидации активов в сфере недвижимости в России. В соответствии с данной стратегией основной акционер «ОПИН», «ОНЭКСИМ» в 2012 году планировала сделать первый шаг к такой консолидации и внести ряд активов в уставный капитал Компании посредством дополнительного выпуска акций. Данный план предполагал, что некоторые игроки рынка последуют такому примеру и при этом удастся сформировать публичную компанию,

привлекательную для инвестирования через размещение акций на международной площадке. Компания провела ряд переговоров и не выявила серьезных интересов к объединению в основном из-за неблагоприятной конъюнктуры на финансовых рынках, а также по причине нежелания со стороны владельцев недвижимости потерять контроль над активами. В результате «ОНЭКСИМ» отказалась от передачи активов Компании, предоставив при этом одну площадку под жилую застройку (проект ЖК «Рублево») на условиях fee-девелопмента.

Тем не менее, Компания надеется, что времена дефрагментации отрасли не за горами, и «ОПИН» в силах стать комфортной площадкой для консолидации в условиях положительной макроэкономической и отраслевой динамик. В текущем же периоде, Компания ведет активную деятельность по поиску партнеров для реализации индивидуальных девелоперских проектов на условиях со-инвестирования.

Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности

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

После изменения рыночной конъюнктуры в результате финансового кризиса 2008 года часть земель оказалась непригодной для эффективного девелопмента. В связи с тем, что капитализация земельного банка имеет огромное значение для долгосрочной стратегии «ОПИН», в 2011 году в Компании был специально создан Департамент по работе с земельными активами, который занимается развитием земельного банка.

В 2012 году с целью повышения капитализации и ликвидности земельного банка продолжается деятельность по следующим направлениям:

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

Привлечение и удержание наиболее профессиональных кадров

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

- система оценки компетенций, позволяющая анализировать профессиональные и личностные качества каждого сотрудника для определения направлений его профессионального развития и карьерного роста;

- система обучения и повышения квалификации, включающая в себя тренинги, образовательные программы и семинары, разработанные специально для сотрудников «ОПИН»;
- система социальной защиты сотрудников, отвечающая самым высоким стандартам и предполагающая разнообразные варианты финансового поощрения, высококачественное медицинское обслуживание, программы страхования, поддержки во время беременности и декретного отпуска;
- система мотивации сотрудников, предусматривающая прозрачные принципы установления фиксированной и переменной частей заработной платы: фиксированная часть определяется на основании анализа рынка труда, а бонусная – с учетом ключевых показателей индивидуальной эффективности, текущих финансовых результатов и выполнения среднесрочных стратегических целей Компании.

Обзор рынка недвижимости

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

Прошедший 2012 год был периодом финансовой нестабильности в мировой экономике. В начале года многие экономисты опасались, что распространяющийся в Европе долговой кризис может спровоцировать очередную волну экономических потрясений по всему миру. Волатильность на мировых рынках отразилась и на российской экономике, вызвав торможение роста ВВП, промышленности и инвестиционной активности.

Тем не менее, несмотря на снижение роста ВВП по итогам года до 3,5% (с 4,3% в 2011 году), российская экономика продемонстрировала лучшие результаты в сравнении с другими европейскими странами. К примеру, рост экономики Франции в том же периоде составил 0,03%, недавнего лидера роста Польши – 1,8%, а Великобритании – 0,01%.

Двигателем роста экономики России в 2012 году по-прежнему был потребительский сектор. Увеличение зарплат и потребительского кредитования способствовали росту розничных продаж, однако стоит отметить и замедление темпов роста потребительской активности из-за увеличения уровня инфляции (6,7% против 6,1% в 2011 году), что связано с ростом цен на продукты питания вследствие засухи, а также повышением тарифов ЖКХ.

Поддержку российской экономике оказали и высокие цены на нефть: за год средняя цена марки Urals составила 108 долл. США за баррель.

Важным событием 2012 года стало вступление России во Всемирную Торговую Организацию. Преимуществами участия являются выходы на новые рынки и увеличение притока прямых инвестиций в страну за счет внешнеэкономической либерализации. Усиление конкуренции в некоторых отраслях со стороны западных компаний будет стимулировать российских игроков к развитию, что также положительно повлияет на экономику страны.

Конец 2012 года характеризовался некоторым затишьем и стабилизацией ситуации в Евросоюзе. Согласно прогнозу Министерства экономического развития, в 2013 году ключевые показатели российской экономики незначительно улучшатся или останутся стабильными.

Ключевые показатели российской экономики

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012E	2013E
Показатели национальной экономики										
Номинальный ВВП, млрд долл. США	591	764	991	1,300	1,658	1,223	1,487	1,857	1,895	2,007
Реальный ВВП, % изменения за год	7.2	6.4	8.2	8.5	5.2	-7.9	4.3	4.3	3.5	4.0
Промышленное	8.0	5.1	7.1	6.3	0.8	-9.2	8.3	4.8	3.7	4.0

производство, % изменения за год										
Потребление, % изменения за год	12.5	12.2	12.2	14.3	10.6	-4.8	5.1	6.4	5.5	4.5
Валовые инвестиции, % изменения за год	13.7	10.9	16.7	21.0	10.6	-14.4	5.8	6.0	5.2	9.7
Бюджет										
Бюджетный баланс/ВВП, %	4.3	7.5	7.4	5.4	4.1	-5.9	-4.0	0.8	0.0	-0.8
Индекс потребительских цен										
Конец года, % изменения за год	11.7	10.9	9.0	11.9	13.3	8.8	8.8	6.1	6.7	6.0
Средняя за год, % изменения за год	10.9	12.7	9.7	9.0	14.1	11.7	6.9	8.4	5.1	7.0
Социальный сектор										
Уровень безработицы, %	7.8	7.2	7.2	6.1	6.3	8.4	7.5	6.6	6.1	6.0
Средний валовый доход в месяц, тыс. руб.	6.8	8.6	10.7	13.6	17.3	18.7	21.0	23.5	26.0	29.0
Платежный баланс										
Торговый баланс, млрд долл. США	85.8	118.4	139.3	131	180	112	152	198	173	133
Прямые иностраные инвестиции, млрд долл. США	9.4	13.1	13.7	27.8	27.0	15.9	13.8	18.4	10.0	10.0
Валютные резервы (без учета золота), млрд долл. США	125	182	304	479	427	439	479	499	531	571
Долг										
Внешний долг/ВВП, среднегодовой, %	36	34	32	36	29	38	32	29	31	30
RUB/USD курс										
Среднее значение	28.8	28.3	27.2	25.6	24.9	31.8	30.4	29.4	31.1	31.2
RUB/EUR курс										
Среднее значение	35.8	35.2	34.1	35.0	36.4	44.2	40.3	40.9	39.9	39.6
Нефть, долл. США/баррель	34.1	50.0	61.0	69.0	94.7	61.4	78.2	109.3	108.0	110.0

Источник: Ренессанс Капитал

Несмотря на макроэкономическую нестабильность и серьезные политические изменения рынок недвижимости по-прежнему остается надежным инструментом сохранения денежных средств. Активность покупателей остается на высоком уровне, однако произошла коррекция спроса в сторону более доступного жилья. В Москве и Московской области рекордные продажи были отмечены в сегменте массового жилья эконом-класса. На рынке загородной недвижимости

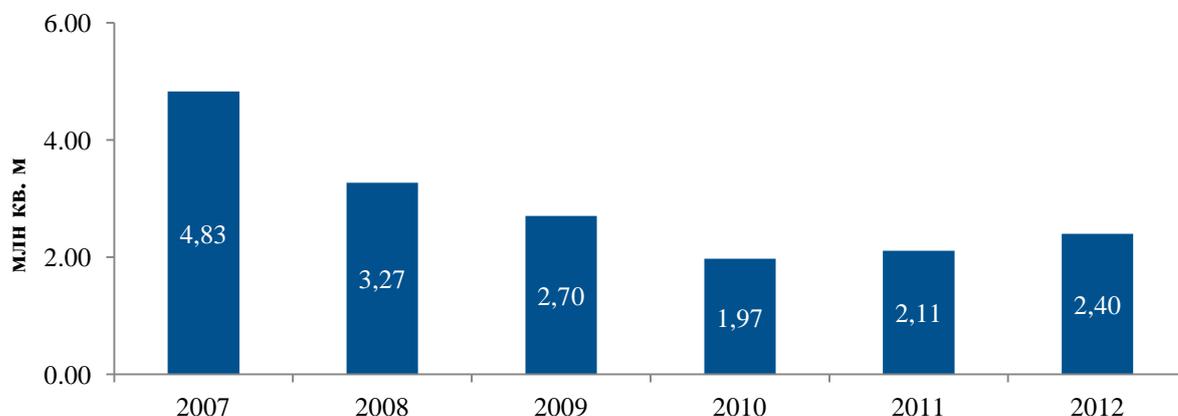
устойчивый спрос приходился на объекты стоимостью до 30 млн руб., тогда как объекты более высокой стоимости продавалась с трудом.

Важным событием для рынка недвижимости было изменение границ Москвы в июле 2012 года и присоединение юго-западных территорий Подмосковья, в результате чего столица увеличилась более чем в два раза. В первые месяцы после объявления о присоединении еще в 2011 году вокруг так называемой «Новой Москвы» разгорелся ажиотаж, но уже в начале 2012 года покупательский спрос на новомосковские объекты заметно снизился. По-нашему мнению связано это в первую очередь с отсутствием на присоединенных территориях всей необходимой для комфортного проживания инфраструктуры, а также со значительной удаленностью от центра Москвы.

Рынок многоэтажного жилья в Москве

Предложение

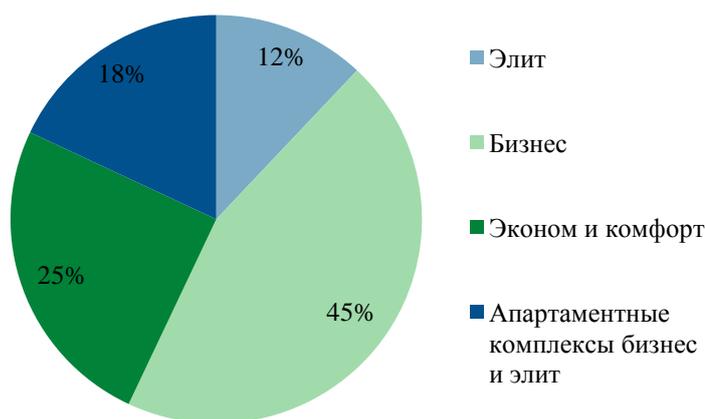
Динамика ввода жилья



По предварительным данным, на территории расширенной Москвы в 2012 году введено 2,4 млн кв. м. План был выполнен, а прошлогодний показатель (2,1 млн кв. м) превышен на 14%. На долю «Новой Москвы» при этом приходится около 0,5 млн кв. м. Таким образом, строительные объемы на территории «Старой Москвы» составили всего 1,96 млн, что на 7 % меньше показателя прошлого 2011 года.

Лидерами рынка многоэтажного строительства в Москве являются такие компании как Дон-строй, Капитал Групп, Крост, ГК Пик, ФСК-Лидер, ГК МонАрх, Промстройтнвест, Интеко и СУ-155.

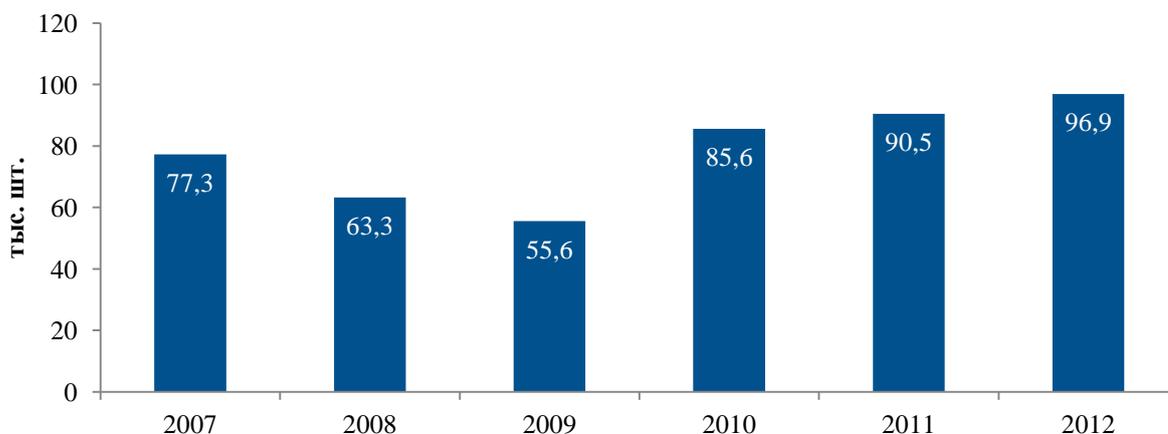
В течение исследуемого периода новые проекты выходили на рынок преимущественно в сегментах эконом- и комфорт-класса, а общая структура предложения по классам выглядит следующим образом:



В зависимости от типа дома в структуре предложения квартир в новостройках Москвы, как правило, лидируют квартиры в монолитных домах. По данным 4 квартала их доля составила 90,0%, в кирпичных домах – 8,2%, доля квартир в панельных новостройках самая низкая - 1,8%. Структура предложения по типу квартир выглядит следующим образом: доля 1-комнатных квартир – 11,6%, 2-комнатных – 19,7%, 3-комнатных – 28,3% и многокомнатных – 40,4%. Таким образом, в структуре предложения более 50% квартир имели площадь, превышающую 100 кв. м.

Спрос

Динамика спроса, сделки (вторичный и первичный рынок)

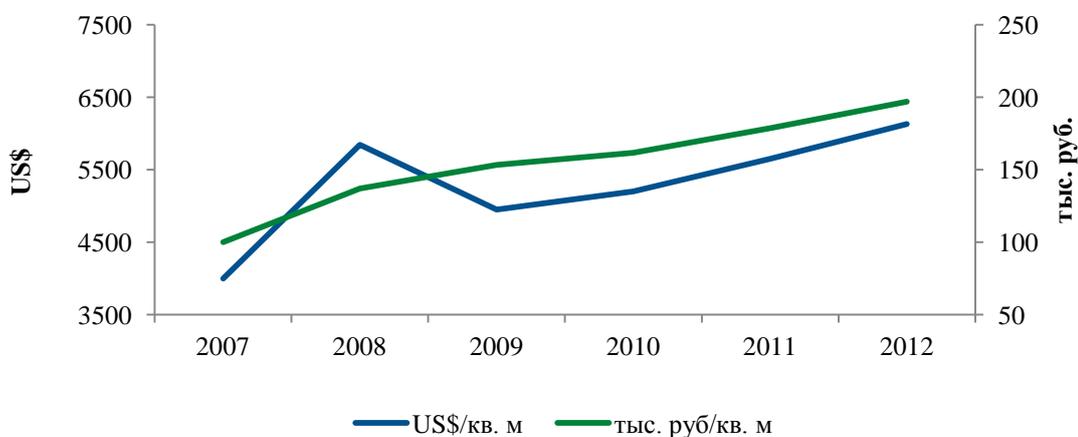


Всего в 2012 году было заключено 96 956 сделок с жилой недвижимостью, что выше аналогичных показателей 2011 и 2010 гг. на 7% и 13% соответственно. Примечательно, что количество сделок превысило и показатели докризисного 2007 года (77,3 тыс. сделок). Однако нужно учитывать, что основной причиной роста числа сделок стал учет сделок на территории присоединенной с 1 июля 2012 года «Новой Москвы». Ажиотажного роста спроса на московском рынке не наблюдалось, однако активность покупателей была достаточно высокой. В целом можно сказать, что активность покупателей восстановилась до докризисного уровня, постепенно реализуется отложенный спрос.

Прирост числа сделок обеспечивался также и ростом количества ипотечных сделок. Так, в 2012 году было заключено около 32 тыс. сделок с привлечением ипотечного кредитования, что почти на 30% выше показателей предыдущих лет. В 2012 году наблюдалась тенденция роста ипотечной ставки. Если в конце 2011 года средневзвешенная ставка в Москве по ипотечным кредитам равнялась 11,7%, то к концу октября 2012 года она достигла показателя 12,1%. Основной прирост

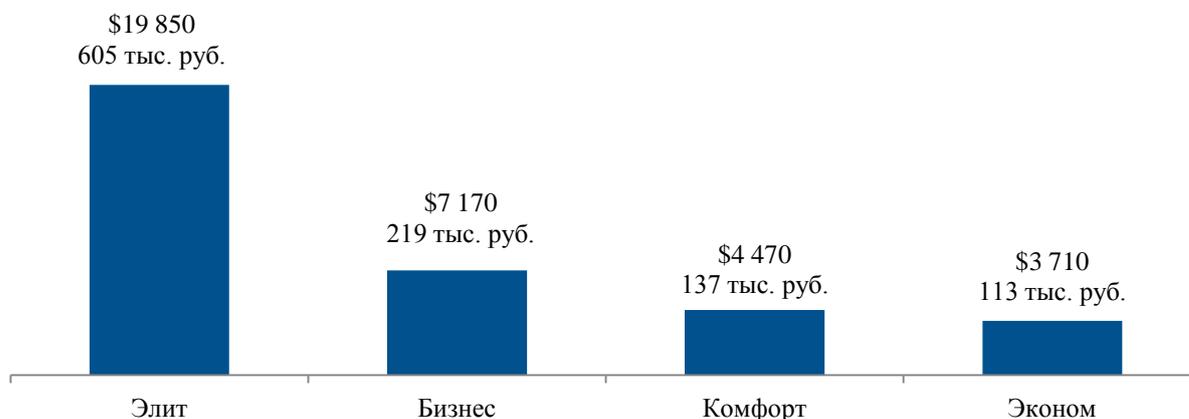
в структуре сделок был отмечен в сегменте сделок по договорам долевого участия. В 2012 году количество сделок по ДДУ составило 12,1 тысяча, что более чем в 2,5 раза выше уровня 2010-2011 гг.

Цены



Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек по итогам 4 квартала 2012 года без учета элитного сегмента и апартаментов составила 186 980 руб. за кв. м (6 130 долл. США за кв. м). В целом за прошедший год средняя цена предложения на рынке новостроек показала здоровый рост на уровне 10% в рублевом эквиваленте и 8% в долларовой эквиваленте. Такую позитивную динамику цены демонстрируют уже на протяжении трех лет, начиная с 2009 года.

По итогам 4 квартала 2012 года, средняя цена предложения на рынке новостроек в зависимости от класса установилась на следующем уровне:



Прогноз

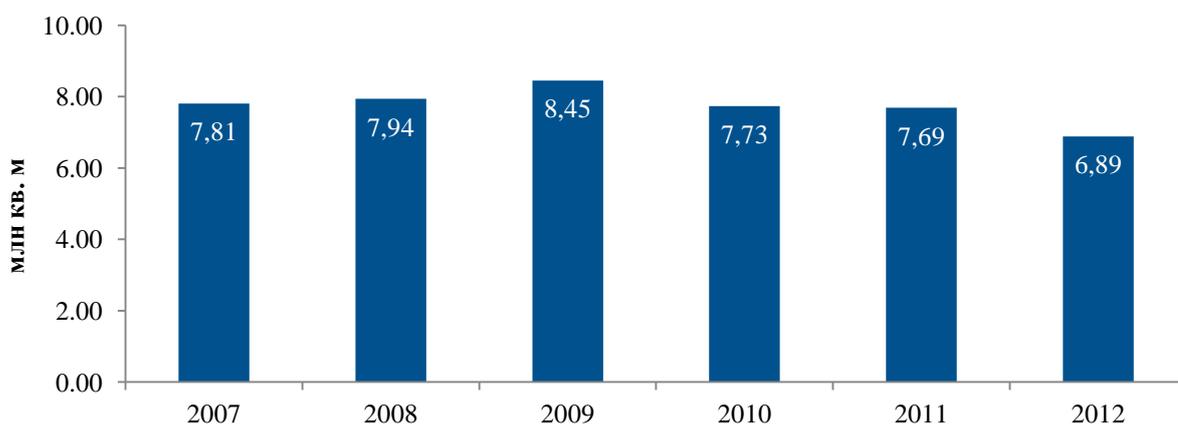
На сегодняшний день рынок развивается довольно стабильно: предложение пополняется новыми проектами, рост цен умеренный. При отсутствии глобальных потрясений рынок продолжит развиваться с похожей динамикой. В 2013 г. средняя цена на жилье будет оставаться стабильной с возможным ростом на уровне инфляции, по отдельным проектам возможен рост за счет прохождения этапов строительства. Наиболее стабильным спросом будут пользоваться проекты с оптимальным соотношением цена-качество, а также проекты, демонстрирующие высокие темпы строительства.

Рынок многоэтажного жилья в Московской области

Предложение

Лидером по объемам ввода, как и прежде, оказалась Московская область (6,9 млн кв. м жилья), несмотря на то, что с 1 июля 2012 года её границы были уменьшены в пользу присоединения 148 тыс. га в южной и юго-западной части Подмоскovie к Москве под общим названием «Новая Москва».

Динамика ввода жилья



Лидерами рынка с наибольшими объемами строительства в 2012 году были такие компании как ГК СУ-155, ГК ПИК, ИСК Мортон, ОАО Главстрой и ГК Ренова. Среди прочих крупных девелоперов, активно застраивающих Подмоскovie, стоит отметить такие компании как Группа Эталон, Группа ЛСР, ГК Ташир и Urban Group.

Лидерами по количеству поступивших в продажу новостроек Подмоскovie в 2012 году стали города Химки (8%), Балашиха (6%), Железнодорожный (6%), Видное (3%) и Щелково (3%).

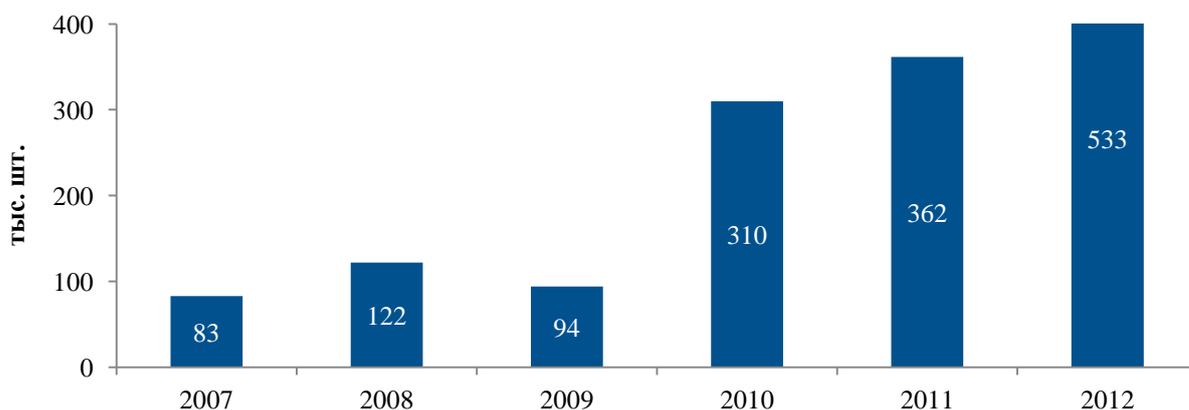
Среди вышедших на рынок в 2012 году объектов преобладают дома комфорт-класса (порядка 68%), около трети новых предложений (31%) – новостройки эконом-класса, на долю бизнес-класса приходится 1%. Активно развиваются сегменты малоэтажного и среднеэтажного строительства.

Основную долю предложений на конец декабря 2012 года составляют 1-комнатные квартиры – 43% от общего объема. На 2- и 3-комнатные квартиры приходится 36% и 19% соответственно. Доля квартир с большим количеством комнат минимальна и составляет 2%.

Отмечено снижение предложений по монолитным новостройкам на 6% и рост монолитно-кирпичных и панельных домов на 3% и 2% соответственно за 2012 год. Таким образом, с точки зрения конструктива домов, на конец 4 квартала 2012 года соотношение монолитных и монолитно-кирпичных корпусов продолжает выравниваться – 40% и 37% соответственно. Доля панельных домов незначительно сократилась до 22% всех предложений на рынке, доля домов из сборного ж/б составила 1%.

Спрос

Динамика зарегистрированных сделок (вторичный и первичный рынок)



В течение 2012 года на рынке жилой недвижимости Московской области отмечалась высокая покупательская активность – годовые показатели количества сделок купли-продажи значительно превысили аналогичные значения прошедших лет.

Всего за 2012 год на областном рынке жилья было заключено 532 905 сделок, из них по ипотеке – 153 880 сделок (29% от общего количества). За счет увеличения количества компаний, работающих по ФЗ-214, растет и количество заключаемых сделок по договорам долевого участия. В 2012 году таких сделок было заключено 68 513, что в 1,7 раз выше показателя 2011 года.

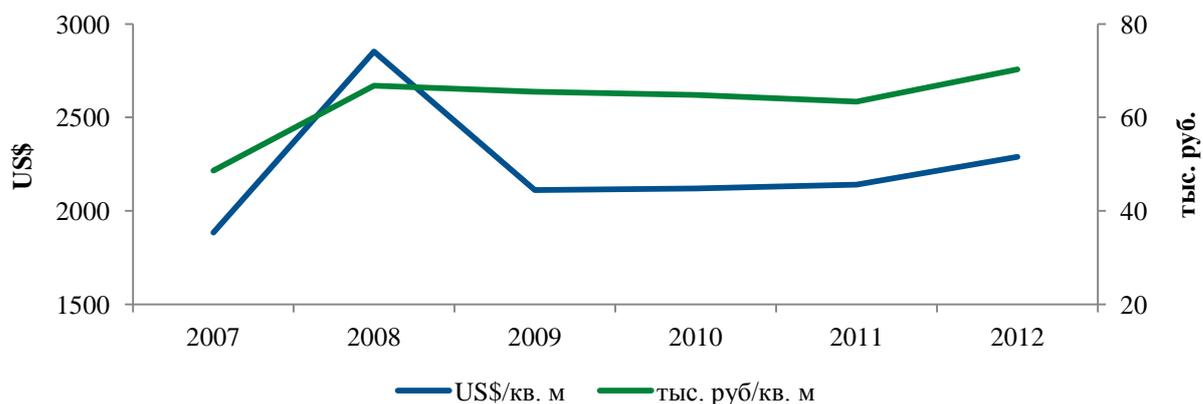
Основным спросом пользуются квартиры в городах-спутниках, городах ближайшего Подмоскovie, а также масштабных микрорайонах с собственной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением со столицей, относительно невысокой стоимостью и удачной концепцией.

Продолжается рост популярности проектов комплексного освоения территорий («город в городе») в 30-километровой удаленности от МКАД, а также малоэтажной застройки и квартир с отделкой.

Лидерами спроса в 2012 году остаются 1- и 2-комнатные квартиры - 41% и 36% соответственно на конец декабря. Однако в результате увеличения сделок «для себя», а не в целях инвестиций, во втором полугодии 2012 года отмечено перетекание спроса на 3-комнатные квартиры, который за год вырос с 10% до 21%. Доля многокомнатных квартир составила 2%.

Цены

Ценовая динамика на первичном рынке Подмоскovie в течение 2012 года носила разнонаправленный характер. Если в первой половине года наблюдался рост цен в среднем на 1% в месяц, то с переходом объектов «Новой Москвы» в отдельную статистику была отмечена коррекция в сторону снижения. В дальнейшем темпы роста существенно замедлились и составляли в среднем 0,4% в месяц.



По итогам прошедшего года рублевые цены в новостройках Подмосквья выросли на 5%, превысив докризисный уровень на 3%. На конец декабря 2012 года средняя цена соответствовала 70 360 руб. за кв. м, в долларовом эквиваленте уровень цен составил 2 289 долл. США за кв. м.

В результате перетекания спроса на квартиры больших площадей средний бюджет покупки квартиры к концу 2012 года увеличился до 4-4,1 млн рублей, а основной объем платежеспособного спроса находится в диапазоне 60-80 тыс. руб./кв. м.

Ценовыми лидерами по итогу года стали города Реутов, Химки, Красногорск, Одинцово (87 000 - 92 000 руб./кв. м), далее следуют Мытищи, Люберцы, Королев (81 000 - 83 000 руб./кв. м). Средние цены в городах удаленностью до 5 км от МКАД - 81 000 руб./кв. м, на расстоянии от 5 до 15 км – 70 000 руб./кв. м.

На территории «Новой Москвы» максимальный уровень цен был зафиксирован в поселке Коммунарка (95 000 руб./кв. м) и городе Московском (90 000 руб./кв. м).

Прогнозы

В случае стабильной макроэкономической конъюнктуры ожидается сохранение высокого уровня покупательского спроса. Относительная доступность подмосковных новостроек при должном качестве привлекает большое количество потенциальных покупателей при ограниченности предложений эконом-класса на территории столицы. Рост цен в 2013 году прогнозируется на уровне 8-9%. Концентрация девелоперской активности будет смещаться в 30-км зону от МКАД, спросом будут пользоваться масштабные микрорайоны с собственной инфраструктурой и проектами малоэтажной застройки.

Рынок загородного жилья в Московской области¹

Предложение

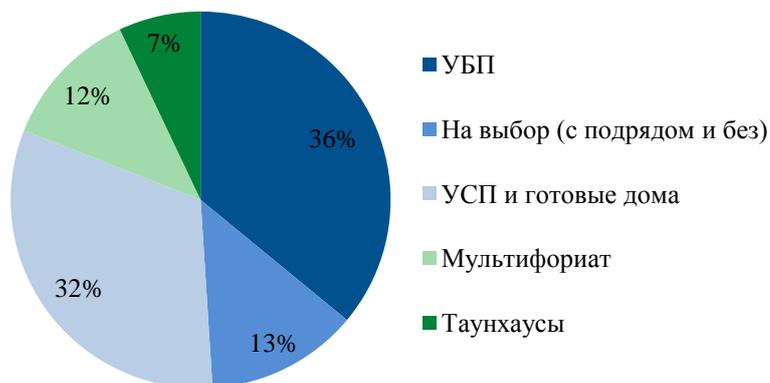
В 2012 году на загородный рынок Подмосквья вышло 140 новых поселков. Это почти столько же, сколько и в 2010 году, который был рекордным по числу новых проектов на загородном рынке. Для сравнения, в 2011 году в продажу поступило около 110 новых проектов. Всего на начало января 2013 года в Подмосквье насчитывается 1 175 коттеджных и дачных поселков всех

¹ Организованные, концептуальные поселки без учета массовой дачной застройки

категорий на всех стадиях реализации. В стадии продаж из них находится 65%, или более 760 поселков.

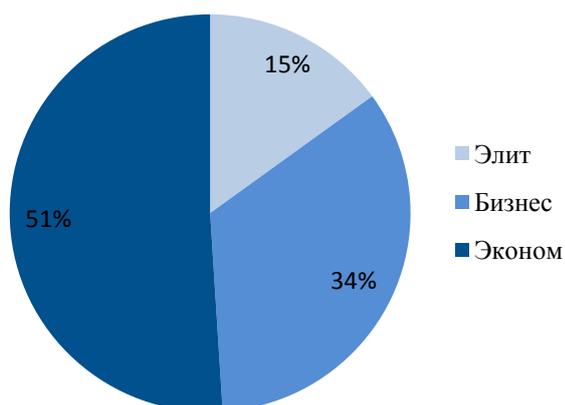
Крупнейшими девелоперами загородной недвижимости являются такие компании как Villagio, ОПИН, Gletcher, MIRUM, Стройинвесттопаз, Метра Групп, Газпромбанк инвест и RDI.

Структура предложения по форматам



С начала 2012 года доля проектов формата «участки без подряда» (УБП) в структуре нового предложения неизменно растет, в то время как доля проектов с предложениями готовых домов или участков с подрядом продолжает снижаться. Рынок во многом вновь выбрал антикризисную стратегию, делая ставки на наиболее ликвидные форматы – УБП.

Структура предложения по классу



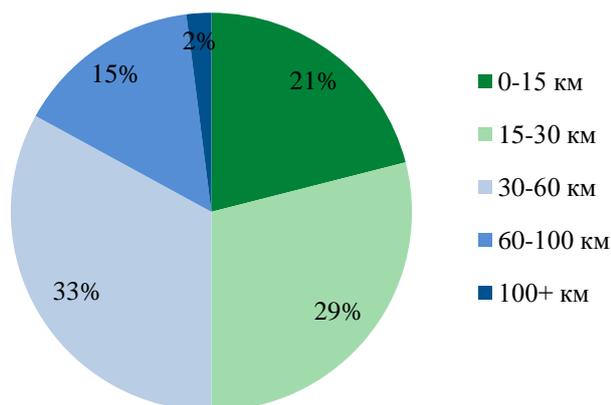
По состоянию на конец декабря 2012 года более половины всех загородных поселков Московской области относятся к проектам эконом-класса. Поселков бизнес-класса меньше – 34% от общего количества, как и по итогам 2011 года. Доля элитных поселков в общей структуре – 15%. Этот показатель продолжает снижаться с 2008 года.

С начала 2012 года остается неизменно высоким интерес девелоперов к традиционно престижным подмосковным направлениям (к ним относятся трассы северо-западного, западного и юго-

западного направления, а также Дмитровское и Осташковское шоссе, которые считаются элитными благодаря наличию «большой воды»).

За 2012 год структура новых проектов по удаленности от МКАД практически не изменилась. Как и в 2011 году, порядка 60% новых загородных поселков расположено в пределах от 15 до 60 км от МКАД. Достаточно большое число проектов (21%) относится к диапазону от 60 до 100 км.

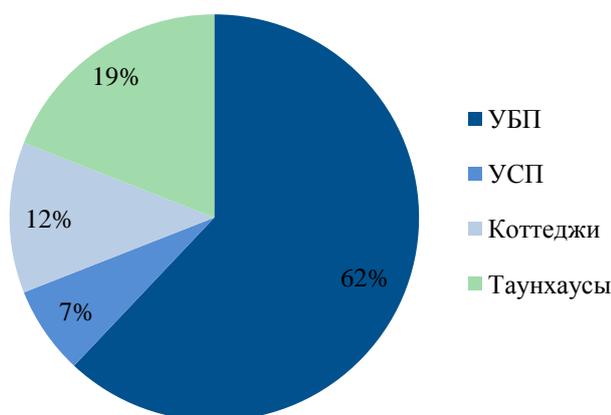
Распределение всех существующих проектов с учетом нового предложения относительно МКАД достаточно равномерно и выглядит следующим образом:



Спрос

В связи с отсутствием специальных реестров, фиксирующих сделки на рынке загородной недвижимости, говорить о количестве совершенных сделок можно только оперируя приблизительными цифрами. Так, по экспертным оценкам всего в 2012 году на рынке загородного жилья (только концептуальные организованные поселки без учета дачной застройки) было заключено 5-6 тыс. сделок. Экспертно аналитики приводят также и структуру спроса:

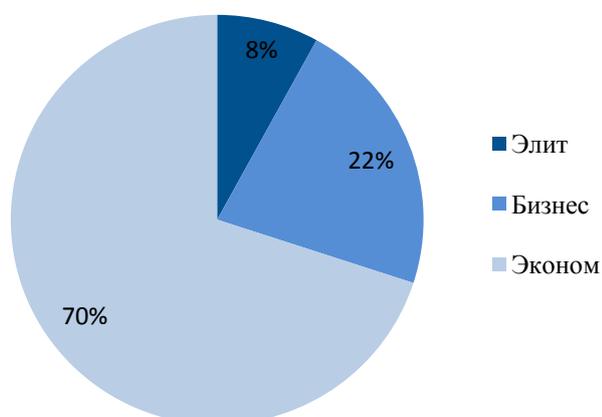
Структура спроса по форматам



Как и в предыдущие посткризисные годы, в 2012 году основная доля спроса приходится на землю без подряда (более 60% от общего числа сделок в конце года). На фоне других форматов УБП в наименьшей степени ощутил спад интереса покупателей. Спрос на готовые дома в течение года

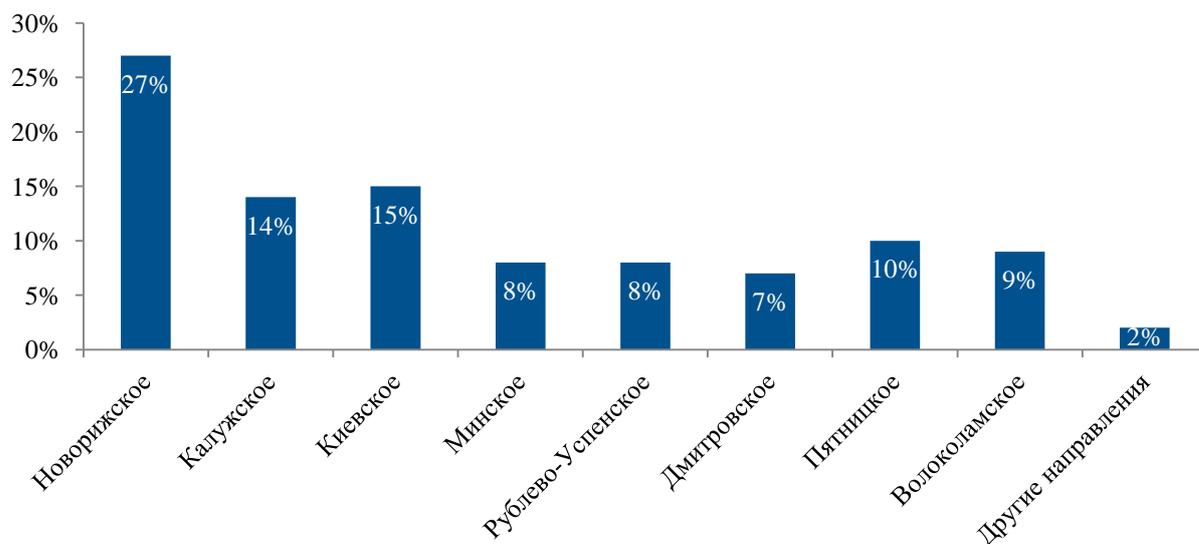
был стабилен (на уровне 10-12% от общего количества сделок). Спрос на таунхаусы и прочие форматы сблокированных домов заметно сократился к концу года.

Структура спроса по классу



В 4-м квартале 2012 года характер спроса на коттеджные поселки по уровню объектов вернулся к показателям начала года. 70% спроса приходится на объекты эконом-класса.

Структура спроса по направлению

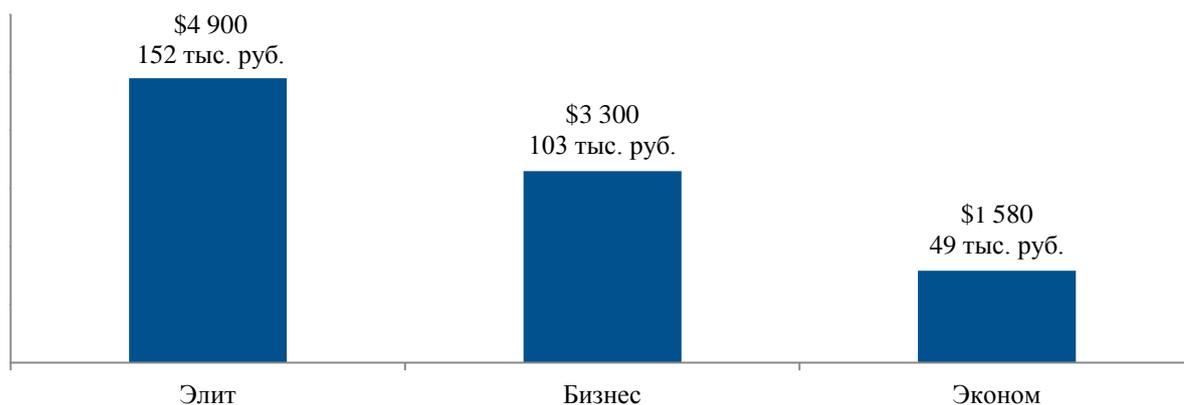


В течение 2012 года динамика спроса на основные направления элитного сегмента загородного рынка была разнонаправленной. Новорижское шоссе в 4-м квартале увеличило долю в структуре спроса до 27%, среди других лидеров 4-го квартала – Киевское и Калужское шоссе (15% и 14% в структуре спроса соответственно). Из прочих тенденций 2012 года стоит отметить рост интереса покупателей к Минскому и Пятницкому направлениям.

В 2012 году в основном спросом пользовались объекты бюджетом до 1 млн долл. США. В отношении размеров домов и участков требования стали еще скромнее и сосредоточились в сегменте до 400 кв. м на дома и до 30 соток на участки.

Цены

Цены на рынке загородной недвижимости вот уже третий год подряд остаются примерно на том же уровне с совсем незначительными колебаниями, что свидетельствует о некоей стагнации.



Таким образом, к концу 2012 года средние цены предложения составили: в элитных поселках стоимость 1 кв. м коттеджа (с учетом стоимости земли) составила 152 тыс. руб. (4 900 долл. США), в поселках бизнес-сегмента - 103 тыс. руб. (3 300 долл. США), в поселках сегмента эконом – 49 тыс. руб. (1 580 долл. США). В сегменте участков без подряда ценовая ситуация в 2012 году также оставалась стабильной, значимого роста цен не наблюдалось.

Лидеры спроса 2012 года в сегменте поселков бизнес-класса – Новорижское, Киевское и Калужское, Дмитровское шоссе – имеют следующие средние ценовые показатели:

- Новорижское шоссе – 1,3 млн руб. (42 000 долл. США) за сотку;
- Киевское и Калужское шоссе – 0,5 млн руб. (18 200 долл. США) за сотку;
- Дмитровское шоссе - 0,5 млн руб. (18 270 долл. США) за сотку.

Прогнозы

В 2013 г прогнозируется сохранение основных трендов: наиболее востребованными останутся участки без подряда и таунхаусы. Заметного роста цен не ожидается. Перспективы развития Подмосковья сегодня, главным образом, связаны со строительством, реконструкцией магистралей, развязок и объездных дорог, а также обеспечение работы общественного транспорта. После улучшения транспортной ситуации цены на загородную недвижимость могут вырасти.

Риски и управление рисками

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

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

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

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

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

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

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

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

Риск	Описание	Меры по минимизации рисков
Финансовые риски		
Риск ликвидности	Риск недостатка денежных средств для развития текущих проектов и оплаты обязательств при наступлении срока их погашения, в том числе выплаты процентов по кредитам	<p>Строительство всех новых проектов планируется в основном за счет проектного финансирования. Компания обладает положительной кредитной историей, что подтверждено успешным рефинансированием кредитного портфеля в 2012 году.</p> <p>Компания ведет тщательный контроль за состоянием ликвидности таким образом, чтобы денежных средств, поступающих от продажи объектов, а также авансовых платежей по договорам на строительство было достаточно для покрытия текущих обязательств.</p> <p>Кроме того, «ОНЭКСИМ», мажоритарный акционер Компании, неоднократно заявляла о своей готовности при необходимости поддержать деятельность «ОПИН».</p>
Риск изменения процентных ставок	По кредитным договорам Компании есть как фиксированные, так и плавающие процентные ставки (привязанные к LIBOR)	Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами. По состоянию на 31.12.2012 около 90% от объема кредитования имеет фиксированные ставки.
Операционные риски		
Девелопмент	Риск потери контроля над процессом строительства и риск не востребоваемости проекта на рынке	<p>В Компании разработаны соответствующие руководства и регламенты.</p> <p>Осуществляется жесткий контроль над подрядчиками, применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ.</p> <p>Ведется постоянный контроль и аудит проектов.</p> <p>Проводится тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-консультантов, зарекомендовавших себя на рынке.</p>

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

Руководство

Руководство «ОПИН» состоит из восьми директоров, возглавляющих следующие направления: общее управление Компанией, строительство, финансы, продажи, маркетинг, развитие бизнеса, связи с инвесторами и законодательство. Директора ответственны за ежедневное управление Компанией, ее финансово-хозяйственную и операционную деятельность, реализацию стратегии, определенной Советом директоров, и исследования стратегического характера. Краткое описание опыта членов команды менеджмента представлено ниже:

Крылов Артемий Сергеевич (год рождения - 1977)

Генеральный директор

Г-н Крылов окончил МГИМО МИД России по специальности экономист-международник. Обладает богатым опытом в сфере управления проектами и стратегического развития, приобретенных за время работы на руководящих постах в ООО «Новое жилье», ООО «АрДиАй Групп», ЗАО «Домостроитель», ЗАО «Стройметресурс»

Смахталин Андрей Александрович (год рождения - 1978)

Заместитель Генерального директора по строительству

Г-н Смахталин имеет два высших образования и опыт работы в сфере недвижимости более 10 лет в компаниях ООО «АрДиАй Групп», ЗАО «Домостроитель», ЗАО «Стройметресурс». В 2008 году награжден знаком губернатора Московской области «За труды и усердие».

Шереметьев Игорь Михайлович (год рождения - 1975)

Финансовый директор

Инженер-экономист со специализацией в сфере обеспечения правовых соглашений. Г-н Шереметьев имеет опыт руководящей работы в сфере финансов, экономики и права свыше 12 лет в крупнейших международных холдингах – «KRAFT Foods» (Москва), «KRAFT Foods Global Head Office» (Лондон), «ORKLA Group», «VISA International».

Чернышов Сергей Александрович (год рождения - 1973)

Заместитель Генерального директора по развитию

Г-н Чернышов окончил Московский Государственный Университет Управления по специальности государственное и муниципальное управление, имеет большой опыт работы на руководящих должностях в коммерческих структурах, федеральных органах исполнительной власти, некоммерческих и общественных объединениях, в том числе в Центральном Управлении Ростехнадзора РФ, Комитете по предпринимательству в сфере ЖКХ Торгово-промышленной палаты РФ, НП «Российское лифтовое объединение» Награжден грамотой Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также грамотой Губернатора Московской области.

Картавцева Наталья Валерьевна (год рождения - 1973)

Заместитель генерального директора по продажам

Г-жа Картавцева имеет два высших образования, магистр технических наук со специализацией в сфере неорганической химии, магистр МВА по специальности стратегическое управление. Имеет большой опыт руководящей работы и управления продажами в сфере недвижимости,

фармацевтики и вооружения. До работы в «ОПИН» занимала должность заместителя Генерального Директора «Vesco Group».

Жуков Станислав Владимирович (год рождения - 1979)

Директор по работе с инвесторами

Г-н Жуков окончил York University (Канада) по специальности бизнес-менеджмент и получил MBA в Laurier School of Business & Economics (Канада). Имеет богатый опыт в недвижимости в консалтинге, организации сделок на рынках акционерного и долгового капитала и работе с инвесторами, приобретенных в компаниях «Cushman & Wakefield», «Ernst & Young», «Alfa Capital Partners» и «AFI Development».

Лебедев Денис Георгиевич (год рождения - 1980)

Директор юридического департамента

Г-н Лебедев имеет два высших образования (юридическое и техническое). Кандидат юридических наук. Инженер земельного кадастра (специализация «оценка земли и недвижимости»). Опыт работы по юридической специальности 11 лет, в том числе в органах исполнительной власти г. Москвы, компаниях ООО «RC Group», ООО «АрДиАй Групп», ЗАО «Гражданстрой» и др.

Соболева-Катамадзе Мария Игоревна (год рождения – 1981)

Директор по маркетингу

Г-жа Соболева-Катамадзе - выпускница Государственного университета управления. В 2011 году окончила курс INSEAD по стратегическому маркетингу. Имеет богатый опыт управления проектам в сфере маркетинга в крупнейших компаниях: «Тройка Диалог», The Coca-Cola Export Corporation, Pernod Ricard. С 2009 по 2012 год отвечала за стратегическое развитие ключевых брендов компании Pernod Ricard Rouss в странах СНГ.

ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

«ОПИН» - девелоперская компания, работающая на рынке Москвы и Московской области с 2002 года. За 10 лет работы Компанией было реализовано более 200 000 кв. м коммерческой недвижимости и загородного жилья на территории около 500 га. «ОПИН» сформировала сильный и узнаваемый бренд за счет фокусирования на проектах комплексного развития территорий, включающих в себя различные виды объектов, в том числе индивидуальные дома, таунхаусы, многоквартирные дома различной этажности, а также всю сопутствующую коммерческую и социальную инфраструктуру. Комплексы строятся по единому генплану и в одном архитектурном стиле и ориентированы на клиентов с растущими доходами и высокими требованиями к качеству жилья и комфорту окружающей среды.

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

Основная часть выручки Компании в 2012 году была получена за счет реализации недвижимости в трех масштабных проектах «Павлово 2», «Пестово» и «Мартемьяново». В 2011 с приходом новой команды менеджмента был сделан рекордный рывок в продажах с 2,0 млрд руб. в 2010 году до 4,4 млрд руб. в 2011 году. В 2012 году «ОПИН» завершила реализацию наиболее ликвидных объектов – квартир и таунхаусов в «Павлово 2», существенно сократился выбор других ходовых объектов – участков без подряда в «Пестово» и недорогих коттеджей в «Мартемьяново». В результате в 2012 году продажи упали на 28% составив 3,4 млрд руб. Причинами таких результатов менеджмент Компании считает волнения на финансовых рынках, девальвацию рубля по отношению к доллару США и ЕВРО, сформировавшие у клиентов опасение перед новой волной кризиса, тем самым замедлив динамику продаж дорогого загородного жилья.

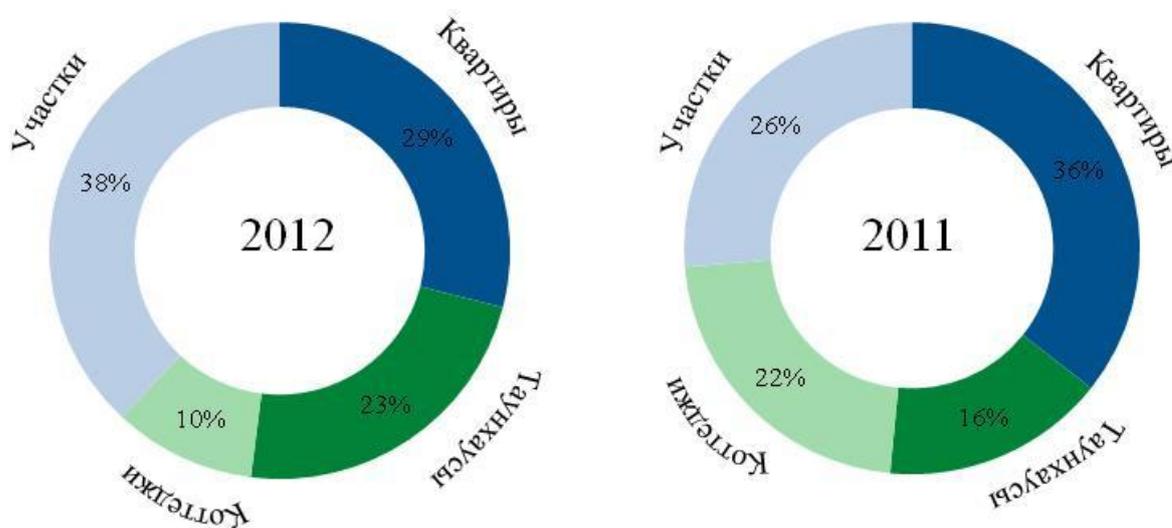
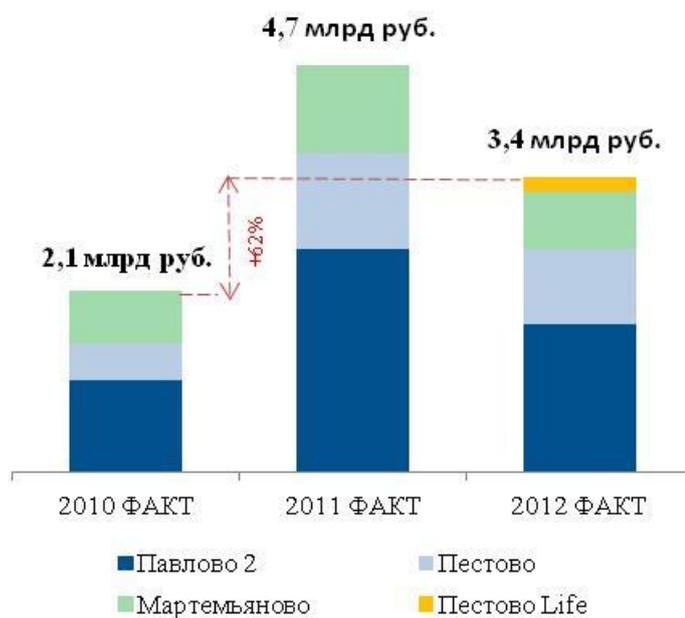
Ориентируясь на положительную динамику на рынке многоквартирного жилья в 2012 году «ОПИН» приступила к строительству двух масштабных проектов в данном сегменте: жилого комплекса премиум-класса «Парк Рублево» и жилого комплекса комфорт-класса «Vesna» («Апрелевка»). Также в сегменте загородного жилья стартовали продажи участков без подряда в коттеджном поселке бизнес-класса «Пестово Life» и дачном поселке «Солнечный Берег».

В 2012 году был сделан серьезный задел по реализации части земельного банка Компании. Было продано 114 га земли и авансировано 466 га земли. Более того, были подписаны инвестиционные контракты и соглашения о намерениях на комплексное развитие проектов многоэтажной и малоэтажной застройки ориентировочной площадью 1 млн кв. м продаваемого жилья. По ряду сделок достигнута продвинутая стадия переговоров.

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

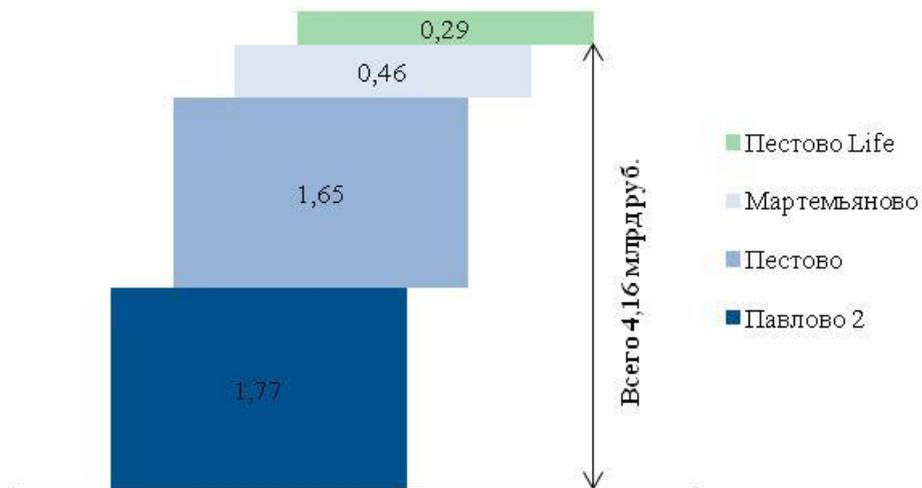
Результаты продаж по основным четырем проектам в 2012 году

Всего по четырем поселкам за отчетный период Компания заключила договоров на 244 объекта жилой недвижимости на общую сумму 3,4 млрд руб., что на 28% меньше, чем в 2011 году, который был отмечен необычайно высоким спросом, но тем не менее в 1,5 раза больше, чем в 2010 году.

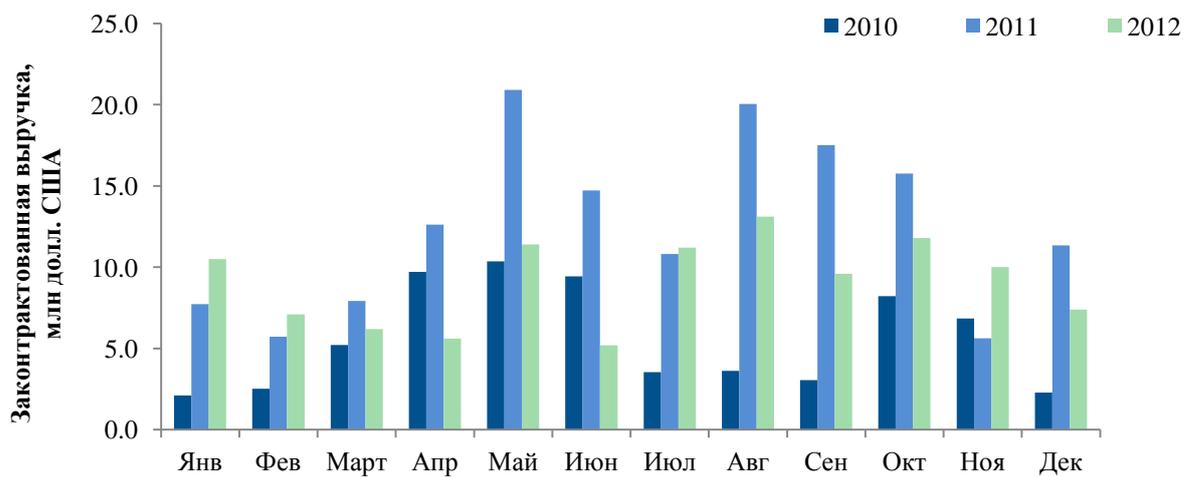


В 2012 году было заключено 47 ипотечных сделок на сумму 0,72 млрд руб., что составило 19% от общего количества заключенных сделок, а доля договоров на условиях рассрочки платежа (в среднем до 6 месяцев) в общем объеме составила 18%.

Стоимость непроданных объектов в средних ценах 2012 года:



Сезонность продаж представлена в графике ниже:



Как видно из графика, на протяжении уже трех лет второй и третий кварталы являются сезонами самых высоких объемов продаж, на которые приходится 31% и 28% соответственно от общего объема договоров.

Проекты на стадии завершения

Павлово 2

Жилой комплекс класса De Luxe, расположенный в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе на земельном участке площадью 80 гектаров. Это вторая очередь поселка «Павлово», который известен своей обширной инфраструктурой, включающей большой торговый центр, школу, детский сад и крупнейший фитнес-клуб в Европе, соответствующий международным стандартам. Поселок предоставляет жителям полный спектр услуг, что является уникальным предложением для рынка загородной недвижимости Московской области. «Павлово» – флагман среди существующих проектов Московской области, получивший многочисленные награды в профессиональных конкурсах рынка недвижимости.

Проект включает в себя строительство 107 коттеджей площадью от 300 до 800 кв. м на участках площадью от 20 до 75 соток (от 0,2 до 0,75 га), 290 таунхаусов площадью 150 - 250 кв. м, 380 квартир площадью 40 - 170 кв. м в восьми малоэтажных многоквартирных домах, а также 40 земельных участков для строительства частных домов. Компания приступила к строительству и предварительной продаже объектов в «Павлово 2» в 2007 году и в настоящее время строительство поселка полностью завершено, его реализация находится в завершающей стадии. В течение 2012 года были распроданы все квартиры и таунхаусы, и в реализации на 31.12.2012 оставались 41 коттедж (38% от общего объема) и 9 участков без подряда (23% от общего объема).

В 2012 году в поселке были проведены заключительные строительные работы: завершено строительство и введены в эксплуатацию инженерные сети, в том числе система водоснабжения, хозяйственно-бытовая и ливневая канализации, подключены к системам газоснабжения и электроснабжения 63 коттеджа, завершено строительство и введен в эксплуатацию второй водозаборный узел, также завершено благоустройство и озеленение поселка. Всего выполнено работ на общую сумму 0,6 млрд руб.

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

Тип	Всего	Всего подписано договоров на 31.12.2012	Всего подписано договоров в 2012 г.	Всего подписано договоров в 2011 г.	Изменение 2012 к 2011, %
Квартиры	380	379	72	109	-34%
Таунхаусы	290	288	25	46	-46%
Коттеджи	107	66	14	19	-26%
Участки без подряда	40	31	6	4	50%
Всего	817	764	117	178	-34%

В таблице ниже приводится сравнение средних показателей по продажам коттеджей, таунхаусов, квартир и земельных участков за 2012 и 2011 годы.

Тип	2012	2011	Изменение в %
-----	------	------	---------------

	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Изменение стоимости договоров за 2012 в срав. с 2011, %	Изменение средней стоимости договора за 2012 в срав. с 2011, %
Квартиры	0,53	7,46	0,75	6,76	-29%	10%
Таунхаусы	0,42	16,79	0,71	15,58	-41%	7%
Коттеджи	0,58	41,66	0,83	43,49	-30%	-4%
Участки без подряда	0,16	27,05	0,13	31,74	23%	-14%
Всего	1,69		2,42		-30%	

В 2012 году по сравнению с предыдущим годом наблюдалось снижение продаж. Главным образом это связано с завершением реализации проекта, когда наиболее ликвидные объекты – квартиры и таунхаусы уже проданы. Также негативный эффект на продажи оказала нестабильность на международных финансовых рынках и девальвация рубля по отношению к доллару США и ЕВРО в первой половине 2012 года. В результате ожиданий очередной волны кризиса, спрос на люксовый сегмент загородной недвижимости уменьшился. Так, продажи квартир снизились на 34% в количественном и 29% в денежном выражении; продажи таунхаусов снизились более чем на 40% как в количественном, так и в денежном выражении (в основном снижение произошло из-за полной распродажи данных объектов в течение 9 месяцев 2012 года). При этом Компании удалось удержать среднюю стоимость квартир на уровне 7,5 млн руб. (+10% к 2011 года) и таунхаусов на уровне 16,8 млн руб. (+7% к 2011 году). Продажи коттеджей сократились на 26% по числу объектов и 30% в денежном выражении, а средняя цена договора уменьшилась на 4% по сравнению с 2011 годом с 43,5 млн руб. до 41,7 млн руб. Исключение составили земельные участки, продажи которых увеличились на 50% в количественном и на 23% в денежном выражении (при этом средняя стоимость участка снизилась на 14% по отношению к 2011 году до 0,9 млн руб. за сотку).

Всего подписано 117 договоров купли-продажи на общую сумму 1,7 млрд руб., что на 30% меньше, чем в 2011 году. В 2012 году поступления денежных средств от продаж составили 1,62 млрд руб.

Пестово

Коттеджный поселок премиум-класса площадью 123 гектара, расположенный в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе к северу от Москвы. Поселок находится в живописном пригородном районе, по соседству с гольф-клубом и лыжным комплексом, на берегу Пестовского водохранилища, в окружении леса. Поселок «Пестово» привлекателен для тех, кто ищет дом для проведения выходных на природе недалеко от Москвы. Так же как и «Павлово», поселок ориентирован на покупателей домов класса люкс, поэтому в проекте заложены многочисленные объекты социальной и развлекательной инфраструктуры, такие как яхт-клуб, частный пляж, прогулочные аллеи в лесной зоне, спортивный комплекс, детский сад, магазины и рестораны.

Комплекс «Пестово» находится на завершающей стадии строительства и включает в себя 430 коттеджа, 90% из которых – дома площадью от 300 до 500 кв. м на отдельных земельных участках площадью 20-25 соток (0,2-0,25 га). Приблизительно 10% домов – более крупные объекты недвижимости площадью 500+ кв. м с земельным участком 25 + соток (0,25 га).

Компания предлагает клиентам готовые дома под чистовую отделку и отдельные земельные участки. Покупатели этих участков имеют возможность заключить договор подряда с «ОПИН» на строительство жилого объекта по выбранному готовому проекту или построить дом по собственному проекту, предварительно согласовав с «ОПИН» его основные параметры (высота, площадь, фасады и т.д.).

В течение 2012 года Компания завершила строительство административного корпуса, запустила в работу очистные сооружения и канализационную сеть поселка на общую сумму 0,2 млрд руб. Также на территории поселка были запущены в работу летний ресторан, детский сад площадью 420 кв. м на 36 мест, 2 теннисных корта и площадка для смешанных видов спорта.

По состоянию на 31 декабря 2012 года готовность проекта составляет 80%, а общий бюджет на завершение комплекса «Пестово» приблизительно 1,17 млрд руб., из которых 0,44 млрд руб. планируется освоить в 2013 году.

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

Тип	Всего	Всего подписано договоров на 31.12.2012	Всего подписано договоров в 2012 г.	Всего подписано договоров в 2011 г.	Изменение 2012 к 2011, %
Коттеджи	316	202	26	19	37%
Участки без подряда	114	109	11	36	-70%
Всего	430	311	37	55	-33%

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

Тип	2012		2011		Изменение в %	
	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Изменение стоимости договоров за 2012 в срав. с 2011, %	Изменение средней стоимости договора за 2012 в срав. с 2011, %
Коттеджи	0,72	27,98	0,56	29,09	29%	-4%
Участки без подряда	0,14	13,06	0,50	13,81	-72%	-5%
Всего	0,87		1,05		-17%	

В 2012 году по сравнению с 2011 годом в Пестово наблюдалась положительная динамика в продаже коттеджей. Несмотря на снижение средней стоимости контракта на 4%, Компания реализовала на 37% больше коттеджей, что на 29% увеличило законтрактованную выручку. Однако в результате низкого остаточного объема предложения участков без подряда произошло существенное снижение (на 70%) их продаж, что в результате оказало отрицательное воздействие на объем общей законтрактованной выручки по поселку, снизив ее на 17% до 0,87 млрд руб.

Поступления денежных средств от покупателей в 2012 году составили 0,7 млрд руб.

Мартемьяново

«Мартемьяново» – коттеджный поселок бизнес-класса, площадью 200 га, расположенный в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе по соседству с городом Апрелевка. Территория коттеджного поселка поделена на 609 участков и расположена в окружении леса и живописных прудов, что обеспечивает загородный комфорт и тишину несмотря на близость к шоссе.

«Мартемьяново» делится на пять жилых кварталов: Солнечный, Радужный, Парковый, Цветочный, Лесной, застройку которых «ОПИН» осуществляет поочередно. Концепция разработана таким образом, что кварталы рассредоточены вокруг главной площади, к которой можно подъехать с нескольких сторон. Значительная территория поселка отдана под благоустройство: детские и спортивные площадки, парковые зоны. Большинство домов имеют площадь 350 кв. м и располагаются на земельных участках от 17 до 30 соток (0,17 и 0,3 га).

Парковый квартал готов к проживанию и благоустроен, здесь построено и полностью 53 дома по технологии каркасно-панельного строительства канадской компании VICEROY HOMES LIMITED. Солнечный квартал состоит из 198 участков и продается без подряда. Продажи здесь начались в 2009 году, поэтому многие дома уже построены и заселены, на конец года реализация участков здесь составляла 94%. Цветочный квартал состоит из 16 домов, построенных по технологии VICEROY HOMES LIMITED, из которых 10 уже проданы, и из 138 участков, продающихся без подряда, реализация которых на конец года составила 48%. Строительство и открытие продаж в Лесном квартале, который состоит из 46 участков, планируется на 2013 год. В Радужном квартале концепция еще не определена и в настоящее время обсуждается формат застройки данного участка.

В 2012 году в Парковом квартале была построена и открыта для посещения детская площадка, а на территории Цветочного квартала были достроены инженерные сети, проложены дороги и построен водозаборный узел, ввод в эксплуатацию которого планируется во втором квартале 2013 года. Также было начато строительство детского сада на 80 мест. Планируемый срок ввода в эксплуатацию - 4-й квартал 2013 года.

Всего в 2012 году было проведено работ на общую сумму 0,19 млрд руб. По состоянию на 31 декабря 2012 года три квартала Парковый, Солнечный и Цветочный полностью завершены. Бюджет строительства Лесного квартала, который планируется освоить в 2013 году, составляет 0,22 млрд руб.

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

Тип	Всего	Всего подписано договоров на 31.12.2012	Всего подписано договоров в 2012 г.	Всего подписано договоров в 2011 г.	Изменение 2012 к 2011, %
Коттеджи	69	63	15	27	-44%
Участки без подрядов	336	253	40	41	-2%
Всего	405	316	55	68	-19%

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

Тип	2012		2011		Изменение в %	
	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Стоимость договоров (млрд руб.)	Средняя стоимость контракта (млн руб.)	Изменение стоимости договоров за 2012 в срав. с 2011, %	Изменение средней стоимости договоров за 2012 в срав. с 2011, %
Коттеджи	0,28	18,34	0,52	19,40	-46%	-5%
Участки без подрядов	0,38	9,64	0,44	10,87	-14%	-11%
Всего	0,67		0,96		-30%	

В 2012 году количество проданных участков без подряда практически осталось на уровне 2011 года, а количество проданных коттеджей сократилось на 44% в результате низкого объема остаточного предложения (на конец года оставалось лишь шесть непроданных объектов). В результате замедления темпов продаж на рынке загородного жилья в Подмосковье, вызванного ожиданиями кризиса из-за нестабильности на мировых финансовых рынках, а также по причине высокого уровня конкуренции на Киевском шоссе, Компания была вынуждена предоставлять скидки на объекты. Так, средняя стоимость коттеджа снизилась на 5% до 18,3 млн руб., а участка без подряда – на 11% до 9,6 млн руб. (0,42 млн руб. за сотку).

Таким образом, законтрактованная выручка по поселку «Мартемьяново» снизилась до 0,67 млрд руб. или на 30% от уровня 2011 года.

Поступления денежных средств от продаж в 2012 году составили 0,64 млрд руб.

Проекты в работе

Парк Рублево

«Парк Рублево», это жилой комплекс премиум класса общей площадью 108 000 кв. м и площадью квартир 47 758 кв. м, расположенный в одном из благоприятных районов Москвы недалеко от границы города, в лесу между Волоколамским и Новорижским шоссе, на берегу Москвы-реки, рядом с метро, магазинами, гольф- и яхт-клубами. Это эксклюзивный проект с использованием последних мировых технологий, предполагающий создание уникального пространства для жизни и отдыха, который уже привлек высокий интерес покупателей, что подтверждено большим количеством звонков и броней в листе ожидания.

Уникальная концепция была разработана архитектурным бюро Цимайло Ляшенко & Партнеры, которое является лауреатом престижных международных и российских архитектурных конкурсов в партнерстве с немецко-австрийское бюро ATP Architects & Engineers.

Комплекс будет состоять из 21-го отдельно стоящего многоквартирного дома (407 квартир) средней этажности (4-8 этажей). Высота домов не будет превышать высоту кроны деревьев, что создаст ощущение загородного комфорта в большом мегаполисе. В проекте применяются энергосберегающие технологии и учитываются принципы «зеленого строительства», которые базируются на распределении жилых домов таким образом, чтобы максимально сохранить целостность лесного массива и обеспечить максимальную проницаемость парка на всем участке.

Инфраструктура будет включать в себя детское дошкольное учреждение (детский сад и начальная школа), набережную с причалом, прогулочную зону, детские и спортивные площадки и велосипедные дорожки. Для удобства жителей предусматривается также строительство подземной парковки на 632 машиноместа. На территории комплекса уже функционирует фитнес-центр.

В 2012 году были получены все разрешения на строительство, проведены мобилизационные работы, заключен договор генерального подряда с ООО «Кьютек» и в настоящее время проект находится на стадии котлована. Старт продаж ожидается весной 2013 года. Ожидается, что средняя цена за кв. м составит около 220 тыс. руб.

Строительный бюджет проекта оценочно составляет 5,9 млрд руб. Из них в 2013 году Компания планирует инвестировать около 3,1 млрд руб.

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

Vesna («Апрелевка»)

Новый жилой комплекс «Vesna» представляет собой уникальный масштабный проект многоквартирной жилой застройки комфорт-класса, расположенный на Киевском шоссе на границе с «Новой Москвой» рядом с коттеджным поселком «Мартемьяново» и в 5 минутах езды от города «Апрелевка». Общая площадь проекта составляет 350 тыс. кв. м (16 монолитно-кирпичных домов переменной этажности) на участке 32,8 га, на жилую часть приходится 220 тыс. кв. м. Концепция проекта была разработана известным московским архитектурным бюро «Остоженка». Архитектурный облик зданий - это классика с элементами модерна.

Высококачественная облицовка и сдержанный по стилю декор делают облик жилого комплекса нестандартным.

Особое внимание уделяется инфраструктуре и безопасности для обеспечения комфортного проживания, соответствующего уровню современного европейского пригорода. Проектом предусмотрено строительство школы на 850 мест и двух детских садов, каждый из которых рассчитан на 120 мест. Кроме того, здесь появится собственный торговый центр площадью около 19 тыс. кв. м, физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные и детские площадки, а также паркинг. Все дворовые территории и прогулочные зоны, расположенные в рамках жилой застройки, закрыты для проезда транспорта, что гарантирует максимальную безопасность для малышей. Территория комплекса будет благоустроена, высажены кустарники и разбиты цветники. Вместе с тем, жителям будет доступна самодостаточная инфраструктура Апрелевки, а также открыт доступ к объектам коттеджного поселка «Мартемьяново», где уже началось строительство детского сада и планируется возведение Академии изобразительных искусств, в которой будут проходить различные творческие мастер-классы. Отличительной чертой нового микрорайона станет «двор без машин».

Летом 2012 года «ОПИН» получила разрешение на строительство и положительное заключение Мособлгосэкспертизы на первую очередь, а также заключила договор генерального подряда с ЗАО «СМК «ЭСТЕРА».

В июле 2012 года Компания приступила к строительству первой очереди, которая состоит из четырех многоквартирных домов общей жилой площадью 53 601 кв. м (1 014 квартир) и детского сада. Торжественная закладка первого камня и капсулы времени в фундамент состоялась 23 августа. На церемонии присутствовали глава городского поселения Апрелевка Владимир Кутуков и Заместитель главы Наро-фоминского района Виктор Никоненко. Как известно, срок службы монолитных домов – 200 лет, поэтому условно можно назвать текст, заложенный в капсулу, посланием в 23-й век. Срок сдачи в эксплуатацию намечен на 4 квартал 2014 года. Также было начато проектирование второй очереди, состоящей из 8 корпусов и общеобразовательной школы. Строительство второй очереди начнется только по достижении значительного прогресса в реализации квартир первой очереди проекта.

В ноябре 2012 года был объявлен старт продаж. На выбор покупателям предлагается широкая ассортиментная линейка квартир от 22 кв. м до 100 кв. м. К концу года количество броней составляло более 20 квартир. Стартовая цена за 1 кв. м составила 65 тыс. руб., а стоимость квартир начинается от 1,5 млн руб. Целевой аудиторией являются жители Москвы, стремящиеся улучшить свои жилищные условия, а также жители регионов, желающие переехать поближе к Москве, как правило это молодые семейные пары с детьми. Каналами продвижения продаж служат PR и реклама, а также привлечение банков-партнеров по ипотечному кредитованию.

Проект полностью реализуется за счет собственных средств Компании. Строительный бюджет всего проекта оценочно составляет 12,4 млрд руб. Строительный бюджет 1-ой очереди составляет 3,6 млрд руб., из которых более 2,6 млрд руб. планируется инвестировать в 2013 году.

Пестово Life

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

земельные участки на берегу Канала имени Москвы имеют сравнительно небольшую площадь (10-35 соток). «Пестово-life» можно назвать демократичной версией коттеджного поселка «Пестово». При этом у каждого, кто купит участок в «Пестово-Life», открывается доступ к «большой воде» благодаря расположению вблизи Пестовского водохранилища. Цены здесь будут более доступными по сравнению с «Пестово», при этом будет обеспечен полный доступ к инфраструктуре первой очереди. Соседство с проектом «Пестово» обеспечивает значительные преимущества в маркетинге и сокращение затрат на подключение новых коммуникаций.

На территории поселка запланировано строительство детских и спортивных площадок, а также благоустроенных общественных зон для прогулок и отдыха. Архитектурные решения в поселке отвечают идее легкости и изящества. Дизайнерские проекты домов покупатели получают в подарок от застройщика.

Все разрешительные документы по проекту получены и в течение 2012 года было начато строительство ограждения поселка, дорог и системы водоснабжения на общую сумму 90 млн руб.

Общий бюджет на завершение комплекса «Пестово Life» составляет приблизительно 216 млн руб., из которых 213 млн руб. планируется освоить в 2013 году.

Продажи в «Пестово Life» были открыты в апреле 2012 года, а к концу года было уже законтрактовано более 30% от общего объема (35 участков).

Законтрактованная выручка в 2012 году составила 0,16 млрд руб. при средней стоимости участка 4,3 млн руб. или 0,4 млн руб. за сотку. Поступления денежных средств от покупателей составили 0,11 млрд руб.

Солнечный берег

Проект «Солнечный берег» представляет собой дачные участки у «большой воды», пожалуй единственный поселок элитного северо-западного направления с демократичными ценами. Расположен Солнечный берег в Клинском районе в 75 км от МКАД по Ленинградскому шоссе на берегу водохранилища «Солнечное». Южной границей дачный поселок прилегает к лесу. Роза ветров создает уникальную экологическую обстановку, так как в районе отсутствуют промышленные зоны.

Инфраструктура поселка включает в себя собственный пляж с береговой линией 2 км, мостики и организованные зоны для рыбалки, спортивные и детские площадки, зоны барбекю, магазин и аптеку, которые будут располагаться у въездной группы. Наличие охраны и службы эксплуатации обеспечат надежность и безопасность для постоянного или временного проживания.

В рамках поселка предлагаются участки без подряда под застройку с подведенными коммуникациями. В настоящий момент в поселке проведен водопровод и электричество, построены все внутрепоселковые дороги и внешнее ограждение. Планируется подключение газа. Общая площадь 1-ой очереди составляет 66,10 га, размежеванные на 320 участков площадью 8, 16, 24 и 32 соток.

Старт продаж был объявлен в октябре 2012 года и к концу года было реализовано 32 участка на общую сумму 21,8 млн руб. Средняя стоимость контракта составила 0,7 млн руб., а средняя цена за сотку составила около 30 тыс. руб. Поступления денежных средств от покупателей составили 12,5 млн руб.

Новые проекты

Катуар

Проект представляет собой многоэтажный жилой комплекс эконом-класса общей площадью 200 000 кв. м. со всей необходимой социальной и коммерческой инфраструктурой: школой, детским садом, медицинским и торговым центрами.

Участок расположен в 20 км от Московской кольцевой автодороги по Дмитровскому шоссе в Мытищинском районе на участке площадью 31 га. Дмитровское шоссе является привлекательным направлением благодаря большому количеству рекреационных зон. Среди прочих преимуществ проекта – его нахождение в нескольких минутах ходьбы от железнодорожного вокзала, что позволит легко добираться до центра Москвы.

«ОПИН» провела все необходимые геологические, экологические и геодезические исследования по проекту, а также подготовила предварительную схему, которая была согласована местными органами власти и Департаментом архитектуры.

В 2012 земельный участок был переведен в категорию «земли поселений» с разрешенным использованием, позволяющим осуществлять строительство многоквартирных жилых домов.

Поскольку «Катуар» не соответствует основному сегменту недвижимости, в котором работает «ОПИН» (а именно проекты в среднем и высоком ценовом диапазоне), Компания приняла решение о привлечении партнеров для реализации этого проекта. Так, в 2012 году был заключен предварительный договор о купле-продаже этого участка земли. Сумма договора составляет 26,4 млн долл. США с условием рассрочки платежа до марта 2015 года.

Ритейл-парк «Дмитровский»

Проект расположен в 17 км от МКАД на первой линии Дмитровского шоссе, и представляет собой ритейл-парк регионального масштаба на участке площадью 15,67 га.

Местоположение и характеристики участка полностью удовлетворяют требованиям, необходимым для успешной реализации здесь проекта ритейл-парка: Дмитровское направление характеризуется низкой насыщенностью качественными торговыми площадями и высоким транспортным потоком, зона охвата участка (10 мин. езды на автомобиле) составляет более 130 тысяч человек, отсутствуют прямые конкуренты, отличная обзорность благодаря длинному фасаду участка вдоль шоссе. Участок находится в собственности «ОПИН» и относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, но на данный момент уже получено Постановление Правительства Московской области о размещении на участке торгово-логистического комплекса со складскими помещениями и в настоящее время ведутся работы по изменению разрешенного вида использования, получения ТУ и правил землепользования и застройки.

В 2012 году компанией «Homeland Group» была разработана архитектурная концепция ритейл-парка с учетом реального спроса арендаторов. Площадь застройки проекта составляет 32 280 кв. м, а арендная площадь ритейл-парка – 29 933 кв. м. Также концепцией предусматривается строительство отдельностоящего здания для автокафе и парковка на 1 816 машиномест. Сама по

себе конструкция ритейл-парка является быстровозводимой с минимальным сроком строительства.

Приблизительный инвестиционный бюджет проекта составляет 1,5 млрд руб., а оценочный чистый операционный доход на уровне 220 млн руб. в год.

В настоящее время Компания рассматривает как привлечение соинвесторов для совместной реализации данного проекта, так и продажу участка.

Земельный банк

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

Дмитровский район, Московская область	7 371 га
Клинский район, Московская область	10 676 га
Мытищинский район, Московская область	1 103 га
Одинцовский район, Московская область	30 га
Наро-Фоминский район, Московская область*	137 га
Тверская область	15 596 га
Владимирская область	3 459 га
Всего	38 303 га

**В данную таблицу включены земли Наро-Фоминского района, классифицированные в консолидированной отчетности по МСФО как запасы*

В 2012 году специалистами «ОПИН» были закончены, начатые в 2011 году, работы по инвентаризации земельных участков и расположенных на них сооружений. В ходе этих работ был проведен визуальный осмотр всех земельных участков с описанием их состояния, технического состояния зданий и сооружений, сформированы реестры учета всех объектов недвижимости, фотоотчеты, карт-схемы и презентации для размещения информации на официальном сайте.

Инвентаризация была выполнена по основным направлениям развития земельного банка в среднесрочной перспективе, а именно: девелопмент, аренда и продажа. По итогам проведенных работ был подготовлен перспективный план по реализации девелоперских проектов до 2020 года.

Также в 2012 году были выполнены работы по включению земельных участков в проекты генеральных планов поселений в части изменения категории земель и вида разрешенного использования, а именно в Клинском районе Московской области более 380 га – для индивидуального жилищного строительства, более 270 га для дачного строительства и около 300 га для промышленной застройки. В Дмитровском районе Московской области: более 70 га - для индивидуального жилищного строительства, более 90 га - для дачного строительства и более 45 га - для промышленной застройки. В Клинском районе для реализации проекта «Солнечный берег» были проведены работы по изменению вида разрешенного использования земельного участка общей площадью 170 га.

В 2012 году велись активные работы по сдаче в аренду земель в Тверской и Владимирской областях, в результате этих работ сдано в аренду 1 400 га земель сельскохозяйственного

назначения, таким образом, около половины активов земельного банка сданы в аренду, а именно 18 300 га. Совместно с этим ведутся активные переговоры с крупными и мелкими производителями сельскохозяйственной продукции по вопросам дальнейшей реализации земель сельскохозяйственного назначения.

Начатая в прошлом году работа по привлечению стратегических партнеров в 2012 году дала следующие результаты: Компании удалось провести пять сделок о продаже 114 га земли на общую сумму 66,4 млн руб. и подписать двенадцать договоров купли-продажи на 466 га земли на общую сумму 5,9 млрд руб., из которых 69,0 млн руб. были получены в 2012 году.

Всего Компания подписала инвестиционные контракты и соглашения о намерениях на комплексное развитие проектов многоэтажной и малоэтажной застройки ориентировочной площадью 1 млн кв. м, строительство которых планируется в течение следующих шести лет.

В рамках продвижения земельного банка на рынке разработана стратегия маркетинговой поддержки с целью представить существующий объем земельного банка потенциальным покупателям и партнерам; развить и поддержать стабильный потребительский спрос на участки земельного банка в средне- и долгосрочной перспективе; представить портфель актуальных девелоперских проектов; сформировать положительное информационное поле вокруг бизнес-проектов компании и раскрыть инвестиционную привлекательность собственных территорий.

Согласно утвержденной стратегии созданы и запущены веб-ресурсы земельных участков коммерческого назначения (как удобный и привлекательный инструмент для изучения, оценки и выбора земельного участка по параметрам) и для продажи в розницу (проект «Солнечный берег»).

Компанией в течение прошлого года осуществлялась ежемесячное информирование потенциальной аудитории о реализуемых активах на более чем 40 профессиональных интернет-площадках и порталах. В деловой и специализированной прессе публиковались рекламные модули и объявления. Наружная реклама размещалась в северном направлении Московской области.

В 2013 году планируется продолжить работы по развитию и реализации активов земельного банка.

Около 20 тысяч га земель используются сельскохозяйственными предприятиями, находящимися под контролем ОАО «ОПИН» и в управлении ООО «Агрорезерв», для выращивания различных видов сельхоз продукции. Основным направлением аграрной деятельности является молочное животноводство.

В целях повышения эффективности работы была скорректирована стратегия аграрной деятельности, которая заключается в сохранении и развитии рентабельных направлений, таких как выращивание овощей, яблок, семян трав и племенного скотоводства, а также сокращении не рентабельных направлений.

Реализация и приобретение имущества

21 декабря 2012 года состоялась продажа канадской компании «VICEROY HOMES LIMITED», специализирующейся в производстве несерийных сборных домов в Северной Америке.

«VICEROY HOMES LIMITED» была основана в 1955 году и завоевала репутацию одного из самых узнаваемых брендов в производстве несерийных сборных домов в Северной Америке. «VICEROY HOMES LIMITED» эксплуатирует два производственных объекта в провинциях Канады – Онтарио и Британской Колумбии, а через свою сеть офисов продаж, состоящих из сотрудников компании и независимых эксклюзивных дилеров, компания продает комплекты домов в Канаде и на международном рынке. В 2008 году «ОПИН» приобрела «VICEROY HOMES LIMITED» с целью использования технологий сборки каркасных деревянных домов в своих проектах. Однако на российском рынке эти технологии не смогли завоевать популярность. Более того, развитие мирового кризиса и падение темпов строительства в Канаде и США ухудшили финансовое состояние «VICEROY HOMES LIMITED». В связи с этим, было принято решение о ее продаже в рамках оптимизации структуры активов Компании. Сумма сделки составила 0,34 млрд руб.

Кредитный портфель

Одним из основных приоритетов Компании в 2012 году была реструктуризация ее кредитного портфеля и привлечение дополнительного заемного финансирования. В результате «ОПИН» удалось добиться следующего:

ОАО «Московский Кредитный Банк»: подписано кредитное соглашения на открытие новой долларовой кредитной линии на сумму 2,43 млрд руб. со сроком до июня 2014 года по ставке 10,25%. Кредитные средства были направлены на погашение кредитной линии ОАО «МКБ» (1,5 млрд руб.), а также на пополнение оборотных средств Группы.

ОАО «Московский Кредитный Банк»: подписано кредитное соглашение на 1,52 млрд руб., на срок до октября 2015 года по ставке 10,6%. Часть средств была направлена на досрочное погашение кредита в ОАО АКБ «Росбанк» в размере 0,93 млрд руб.

Таким образом, из 3,95 млрд руб., привлеченных от ОАО «Московский Кредитный Банк» в 2012 году 2,43 млрд руб. направлены на реструктуризацию старых кредитов и 1,52 млрд руб. направлены на финансирование новых проектов Группы.

ОАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»: рефинансированы кредитные линии VTB Bank (Deutschland) AG и ЗАО «Райффайзенбанк» за счет новой кредитной линии в на сумму 1,23 млрд руб. (в рублевом эквиваленте) на срок до июня 2017 года по ставке 13,0%.

ОАО АКБ «Росбанк»: В августе 2012 года был осуществлен перевод CLN ING Bank N.V. в кредитную линию в рублях. В ноябре 2012 года осуществлено досрочное погашение валютной кредитной линии на сумму 0,93 млрд руб.

ОАО АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»: подписано кредитное соглашение на открытие новой кредитной линии на 2,3 млрд руб. сроком до декабря 2014 года по ставке 13,5%.

Таким образом, в 2012 году «ОПИН» добилась значительного прогресса в рефинансировании имеющегося кредитного портфеля, всего за год было реструктуризировано 6,6 млрд руб. и привлечено новых кредитов на сумму 3,8 млрд руб.

По состоянию на 31 декабря 2012 года контрактные обязательства Компании по суммам основного долга выглядели следующим образом:

Кредитор	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2012	Процентная ставка (в год)	Срок погашения
Гранд Инвест Банк*	0,05 млрд руб.	11,00%	Декабрь 2013
Московский Кредитный Банк*	2,43 млрд руб.	10,25%	Июнь 2014
Московский Кредитный Банк*	1,52 млрд руб.	10,60%	Октябрь 2015
АКБ Росбанк	3,10 млрд руб.	11,00%	Апрель 2014
Гранд Инвест Банк	0,10 млрд руб.	14,00%	Декабрь 2013
АКБ РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ	2,19 млрд руб.	13,50%	Декабрь 2014
Банк САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	1,23 млрд руб.	13,00%	Июнь 2017
Небанковские организации*	1,64 млрд руб.	15,00%	Возобновляемая кредитная линия
Итого	12,26 млрд руб.		

*номинализован в долл. США по курсу 30.3727 руб. за 1 долл. США

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Результаты от операционной деятельности и финансовые показатели

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

Операции Компании на текущий момент, сконцентрированы в сегменте жилой загородной недвижимости, а также в новом сегменте – многоквартирный жилой комплекс, сформированном в 2012 г. благодаря запуску нового проекта Vesna . В 2012 г. ОАО «ОПИН» продолжило комплексное развитие текущих проектов: Павлово, Пестово и Мартемьяново, начало девелопмента новых проектов жилой загородной недвижимости – коттеджный поселок «Пестово Life» и дачный поселок «Солнечный берег». Компания предлагает покупателям высококачественное, с высокой степенью готовности, жилье по конкурентным ценам.

Ниже приведены консолидированные результаты отчета о совокупном доходе за 2012-2011 годы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб. %</u>	
Выручка	4 334 244	6 643 405	(2 309 161)	(35)%
Себестоимость реализации	<u>(4 785 975)</u>	<u>(6 120 098)</u>	1 334 123	22%
Валовый (убыток)/прибыль	(451 731)	523 307	(975 038)	(186)%
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(1 100 885)	(767 711)	(333 174)	(43)%
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(509 336)	3 245 675	(3 755 011)	(116)%
Финансовые расходы за вычетом финансовых доходов	(800 250)	(591 881)	(208 369)	(35)%
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	(418 330)	(72 506)	(345 824)	(477)%
Прочие доходы/расходы	79 184	(318 258)	397 442	125%
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(3 201 348)	2 018 626	(5 219 974)	(259)%
Налог на прибыль	516 599	(963 838)	1 480 437	154%
(Убыток)/прибыль за год от продолжающейся деятельности	(2 684 749)	1 054 788	(3 739 537)	(355)%
Убыток за год от прекращенной деятельности	(146 190)	(101 564)	(44 626)	(44)%
(Убыток)/прибыль за год	(2 830 939)	953 224	(3 784 163)	(397)%
ЕБИТДА (справочно)	(2 388 190)	2 626 099	(5 014 289)	(191)%
ЕБИТДА % (справочно)	(529)%	502%	-	(п.п)%

Выручка

В таблице ниже приведена разбивка выручки в 2012-2011 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012	2011	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 874 134	6 573 608	(2 699 474)	(41%)
Выручка по договорам на строительство	373 204	1 750	371 454	н/п
Выручка от оказания прочих услуг	86 906	68 047	18 859	28%
Итого выручка	4 334 244	6 643 405	(2 309 161)	(35%)

Основные факторы падения выручки в 2012 г. по сравнению с 2011 г.:

- Ухудшение макроэкономической ситуации (падение спроса в сегменте загородной недвижимости);
- Завершение продаж квартир и таунхаусов проекта «Павлово-2».

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка выручки от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по проектам за 2012-2011 гг.:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012	2011	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Павлово-2	2 228 079	5 225 371	(2 997 292)	(57%)
Пестово	864 541	849 077	15 465	2%
Мартемьяново	755 472	499 160	256 311	51%
Пестово Life	26 041	-	26 041	н/п
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 874 134	6 573 608	(2 699 475)	(41%)

Данный вид выручки является основным для Группы (89% и 99% выручки в 2012 и 2011 годах, соответственно). Падение выручки на 57% в Павлово-2 было частично компенсировано ростом выручки в Мартемьяново (на 256 311 тыс. или 2%) и Пестово (на 15 465 тыс. руб. или 2%) и началом признания в 2012 году выручки по Пестово Лайф (26 041 тыс. руб.).

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

	2012 год штук	2011 год штук
Павлово-2	173	431
<i>В т.ч.:</i>		
<i>таунхаусы</i>	<i>51</i>	<i>136</i>
<i>квартиры</i>	<i>101</i>	<i>260</i>

коттеджи и зем. участки	21	35
Пестово	50	101
Мартемьяново	71	50
Пестово Life	18	-
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	312	582

Выручка по договорам на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер выручки по договорам на строительство, признанной в 2012-2011 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	97 966	42 593
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(92 288)	(296 036)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	367 526	255 193
	373 204	1 750

Основные факторы роста выручки по договорам на строительство:

- Основные убытки по договорам на строительство были признаны в 2011 году;
- В 2012 году велась активная работа по строительству инфраструктуры в Пестово, что привело к признанию выручки по данному договору в размере 301 091 тыс. руб. (в 2011 году – 116 242 тыс. руб.). Также, начались работы по строительству инфраструктуры в Пестово Life в 2012 году, соответственно в 2012 году впервые была признана выручка по договору на строительство инфраструктуры в Пестово Life. Она составила 54 600 тыс. руб. В тоже время в 2011 году закончилось признание выручки по договору на строительство инфраструктуры в Павлово-2, в 2011 году она составила 138 951 тыс. руб.

Себестоимость реализации

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости реализации в 2012-2011 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012	2011	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(2 738 190)	(4 325 869)	1 587 679	37%
Себестоимость по договорам на строительство	(524 635)	(609 525)	84 890	14%

Себестоимость прочих услуг	(32 032)	(13 600)	(18 432)	(136%)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(1 491 118)	(1 171 104)	(320 014)	(27%)
Итого себестоимость реализации	(4 785 975)	(6 120 098)	1 334 123	22%

Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков в разбивке по проектам за 2012-2011 гг.:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012	2011	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Павлово-2	(1 292 208)	(3 002 554)	1 710 346	57%
Пестово	(881 734)	(773 532)	(108 202)	(14%)
Мартемьяново	(527 910)	(549 783)	21 873	4%
Пестово Life	(36 338)	-	(36 338)	н/п
Итого себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(2 738 190)	(4 325 869)	1 587 679	37%

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

Себестоимость договоров на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер себестоимости по договорам на строительство, признанной в 2012-2011 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(80 343)	(41 882)
Корректировка себестоимости по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	78 820	71 405
Признание выявленного убытка	(5 933)	(22 212)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(247 275)	(277 957)
Признание выявленного убытка	(269 904)	(338 879)
	(524 635)	(609 525)

Снижение себестоимости по договорам на строительство связано с уменьшением убытков по договорам на строительство коттеджей и инфраструктуры в 2012 году по сравнению с 2011 годом.

Снижение стоимости товарно-материальных запасов

В 2012 г. общая сумма резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов увеличилась на 27% по сравнению с признанным резервом 2011 г. в связи с выявлением убытка по некоторым инфраструктурным объектам в Мартемьяново.

Валовая прибыль и валовая маржа

В таблице ниже представлены валовая прибыль/(убыток) и валовая маржа за годы, закончившиеся 31 декабря 2012 и 2011 гг. по видам:

(в тысячах российских рублей)	2012	2011	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Жилая недвижимость и земельные участки	1 135 944	2 247 739	(1 111 795)	(49%)
Договора на строительство	(151 431)	(607 775)	456 344	75%
Прочие услуги	54 874	54 447	427	1%
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(1 491 118)	(1 171 104)	(320 014)	(27%)
Валовый (убыток) /прибыль	(451 731)	523 307	(975 038)	(186%)
Жилая недвижимость и земельные участки	29%	34%	(5%)	пп.
Договора на строительство	(41%)	н/п	н/п	пп.
Прочие услуги	63%	80%	(17%)	пп.
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	н/п	н/п	н/п	пп.
Валовая маржа	(10%)	8%	(18%)	

Основные причины возникновения валового убытка в 2012 г.:

- Ухудшение макроэкономической ситуации в 2012 г. привело к снижению спроса на коттеджи и его смещению в эконом сегмент;
- Снижение реализации объектов высокорентабельного проекта Павлово-2, в связи с выходом на завершающую стадию повлияло на снижение показателя валовой прибыли в размере 1 286 945 тыс. руб. в 2012 году по сравнению с 2011 годом. Валовая прибыль по проекту Пестово сократилась на 92 783 тыс. руб., в связи с выполнением завершающих работ и обязательств перед клиентами, а также достроем непроданных коттеджей. Негативные влияние были частично компенсированы ростом прибыли от проекта Мартемьяново – на 278 184 тыс. руб.;
- Расходы на достройку объектов недвижимости и инфраструктуры в старых проектах;
- Капитализация процентов по кредитам на строящиеся объекты (увеличение себестоимости).

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

В таблице ниже представлены Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2012 и 2011 гг. по видам:

(в тысячах российских рублей)	2012	2011	Отклонение увеличение/(уменьшение)	
			тыс. руб.	%
Заработная плата	337 172	293 640	43 532	15%
Расходы на рекламу	289 226	74 051	215 175	291%
Прочие операционные налоги и сборы	76 246	48 652	27 594	57%

Земельный налог и налог на имущество	69 253	46 059	23 194	50%
Расходы на аренду	56 220	59 308	(3 088)	(5)%
Ремонт и техническое обслуживание	50 043	25 412	24 631	97%
Страховые взносы в пенсионный фонд	46 855	24 803	22 052	89%
Аудиторские, консультационные и юридические услуги	22 929	38 435	(15 506)	(40)%
Брокерское вознаграждение	22 732	47 202	(24 470)	(52)%
Прочие расходы	130 209	110 150	20 059	18%
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 100 885	767 711	333 174	43%

Заработная плата и страховые взносы

Заработная плата и связанные с ней налоги составляли 7,8% и 4,4% по отношению к выручке в 2012 и 2011 годах, соответственно.

Увеличение заработной платы и связанных с ней страховых взносов в 2012 году вызвано увеличением численности сотрудников в связи с расширением деятельности, а также индексацией заработной платы не ключевому управленческому персоналу в середине года.

Расходы на рекламу

Доля расходов на рекламу по отношению к выручке в 2012 и 2011 годах составляла 6,7 % и 1,1% соответственно.

В 2012 году расходы выросли на 215 175 тысяч руб. или 291% по сравнению с 2011 годом. Это увеличение связано с активной маркетинговой политикой: были запущены рекламные компании на телевидении, радио и в печатных изданиях, проводились рекламные подарочные акции в поселках. Одна из причин столь агрессивной маркетинговой политики – ухудшение макроэкономической ситуации, падение спроса в сегменте загородной недвижимости и переориентация на эконом сегмент.

Прочие операционные налоги и сборы

Доля расходов на прочие налоги и сборы по отношению к выручке в 2012 и 2011 годах составляла 1,8% и 0,7% соответственно.

Увеличение прочих операционных налогов и сборов связано с увеличением списания, не принимаемого к вычету, НДС (т.к. процент выручки, облагаемой НДС, незначителен), который в основном связан с увеличением расходов на рекламу.

Земельный налог и налог на имущество

Доля расходов по земельному налогу и налогу на имущество по отношению к выручке в 2012 и 2011 годах составляла 1,6% и 0,7% соответственно.

Увеличение земельного налога связано с общей тенденцией государственной политики по приближению кадастровой стоимости земли к ее рыночной стоимости.

Ремонт и техническое обслуживание

Расходы по ремонту и техническому обслуживанию составили 1,2% и 0,4% по отношению к выручке в 2012 и 2011 годах, соответственно.

Проект «Пестово» несет значительные расходы по договору с обслуживающей организацией на уборку территории и на техническое обслуживание и эксплуатацию инженерных систем.

Брокерское вознаграждение

Брокерское вознаграждение, связанное с услугами, оказываемыми риэлторскими компаниями в части реализации недвижимости, составляло 0,5% и 0,7% по отношению к выручке в 2012 и 2011 годах соответственно.

Расходы по брокерским вознаграждениям в 2012 году сократились на 24 470 тыс. руб. или 52% по сравнению с 2011 годом в первую очередь, за счет общего падения продаж в 2012 году. А также в меньшей степени за счет уменьшения числа заключенных договоров через риэлторские компании в связи с увеличением количества договоров, заключенных силами Департамента продаж Компании.

(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах. На 31 декабря 2012 года Группа владела 37 998 гектаров земли.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год
Остаток на 1 января	30 010 976
Поступления	228 838
Перевод в товарно-материальные запасы	(604 341)
Выбытия	(670 893)
Изменение справедливой стоимости	(509 336)
Остаток на 31 декабря	28 455 244

Ухудшение макроэкономической ситуации в 2012 году привело к более консервативной оценке стоимости инвестиционной недвижимости независимым оценщиком, что привело к признанию в 2012 году убытка от изменения справедливой стоимости в размере 509 336 тыс. руб. Стоимость за 1 га земельных участков, расположенных в Московской области, изменилась следующим образом: уменьшение от 1-8% (Мытищинский район на 1 %, Клинский район на 8%, Дмитровский 4%), и увеличение цены за земельные участки в Одинцовском районе на 8%.

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

Балансовая стоимость,	Стоимость за га,	Балансовая стоимость,	Стоимость за га,	Вид разрешен-
------------------------------	-------------------------	------------------------------	-------------------------	----------------------

	тыс. руб., на 31.12.12	тыс.руб., на 31.12.12	тыс. руб., на 31.12.11	тыс.руб., на 31.12.11	ного использ- ования
Клинский р-н, Московская область	7 557 138	724	8 419 919	789	с/х, ООТ
Мытищинский р-н, Московская область	9 305 843	8 435	9 562 728	8 508	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	8 445 160	1 146	8 911 950	1 190	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	330 824	83	323 554	81	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	1 001 049	126	1 105 235	139	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	100 598	28	102 244	28	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	1 586 767	52 998	1 471 365	49 046	ИЖС, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	44 368	73	38 341	63	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	73 947	26	75 640	27	с/х
Итого	28 445 694		30 010 976		

Внеоперационные доходы (расходы)

Ниже представлена таблица – внеоперационные доходы/(расходы) за 2012 и 2011 гг.:

(в тысячах российских рублей)	2012	2011	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Финансовые расходы	(877 808)	(605 543)	(272 265)	(45)%
Финансовые доходы	77 558	13 662	63 896	468%
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	(418 330)	(72 506)	(345 824)	(477)%
Прочие доходы/расходы	79 184	(318 258)	397 442	125%
Итого внеоперационные расходы	(1 139 396)	(982 645)	(156 751)	(16)%

Финансовые расходы

В 2012 году, по сравнению с 2011 годом, расходы по процентам уплаченным увеличились на 272 265 тысяч рублей или 45%. Данные изменения вызваны увеличением долговой нагрузки Группы по полученным кредитам и займам на 1 998 866 тысяч рублей или 19.6% (см. Примечание 18 к консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2012 года).

Налог на прибыль

В нижеприведенной таблице показан налог на прибыль за 2012 и 2011 год соответственно:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012	2011
Текущие расходы по налогу на прибыль	(248 272)	(409 073)
Доход / (расход) по отложенному налогу на прибыль	764 871	(554 765)
Итого доход / (расход) по налогу на прибыль	516 599	(963 838)

Расход по текущему налогу на прибыль в 2012 году уменьшился на 160 801 тыс. руб. Это обусловлено уменьшением налогооблагаемой прибыли в результате уменьшения реализации объектов поселка Павлово-2. Увеличение отложенных налоговых активов связано с изменениями справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и увеличением признанных налоговых убытков.

ЕВИТДА

В 2012 году ЕВИТДА составила (2 388 190) тыс. руб. против положительного значения 2 626 099 тыс. руб. в 2011 году.

Основные факторы повлиявшие на ЕВИТДА:

- Валовый убыток в 2012 г. (падение на 975 038 тыс. руб. по сравнению с 2011 годом);
- Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (негативное изменение на 3 755 011 тыс. руб. по сравнению с изменением справедливой стоимости в 2011 году) и выбытия инвестиционной недвижимости;
- Активная рекламная деятельность на фоне замедления рынка в сегменте загородной недвижимости.

Чистый убыток

В 2012 г. чистый убыток от продолжающейся деятельности в размере 2 684 749 тыс. руб. обусловлен теми же факторами, что и ЕВИТДА, а также влиянием финансовых расходов, что частично компенсировано налоговым эффектом от признанных убытков.

Стоимость чистых активов

Нижеприведенная таблица показывает основные факторы, приводящие к изменению стоимости чистых активов за 2012 и 2011 годы.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012	2011
"Органические" изменения в стоимости чистых активов		
Чистый текущий (убыток)/ прибыль	(2 830 939)	953 224
Эффект пересчета валют	57 097	(96 756)
Перевод накопленной суммы курсовых	72 445	-

разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, в состав прибылей и убытков

Всего "органические" изменения чистых активов за год ⁽¹⁾

(2 701 397)

856 468

Изменения, связанные со взносами акционеров

Выкуп собственных акций

-

(56 792)

Всего изменения, связанные со взносами акционеров

-

(56 792)

Итого (уменьшение)/увеличение чистых активов за период

(2 701 397)

799 676

Итого стоимость чистых активов на одну акцию на 31 декабря, руб.

1 977

2 154

Изменение стоимости чистых активов

По сравнению с 31 декабря предыдущего года стоимость чистых активов уменьшилась на 2 701 397 тыс. руб. или на 8%. Чистое уменьшение на 8% связано с отрицательным финансовым результатом за 2012 год (2 830 939 тыс. руб. чистого убытка).

Стоимость чистых активов на одну акцию

По состоянию на 31 декабря 2012 года стоимость чистых активов на одну акцию уменьшилась на 177 рублей или на 8.2%. Наблюдаемое снижение данного показателя связано с отрицательным финансовым результатом за 2012 год.

Ликвидность

Нижеприведенная таблица показывает основные статьи из консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, заканчивающиеся 31 декабря 2012 и 2011 г.г.

(в тысячах российских рублей)	2012	2011
Чистый (отток)/приток денежных средств от операционной деятельности	(2 745 004)	112 045
Чистый (отток)/приток денежных средств от инвестиционной деятельности	(328 253)	941 328
Чистый приток/(отток) денежных средств от финансовой деятельности	2 950 558	(866 954)

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности

В 2012 году чистый отток денежных средств от операционной деятельности увеличился на 2 857 049 тыс. рублей по сравнению с 2011 годом. Это связано с увеличением оплаты поставщикам и подрядчикам, в связи с началом строительства новых проектов и перечислением аванса под будущее приобретение квартир в строящемся жилом комплексе в размере 1 565 580 тыс. рублей.

Кроме того, уменьшился приток денежных средств от покупателей в связи с сокращением объема продаж объектов жилой недвижимости.

Сумма процентов по заемному финансированию, уплаченных в 2012 году, выросла на 14.6% и составила 1 223 666 тыс. рублей. Увеличение обусловлено ростом долговой нагрузки в связи с привлечением дополнительного заемного финансирования.

Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности

В 2012 году чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности увеличился на 1 269 581 тыс. рублей или 134.9% по сравнению с 2011 годом.

Это изменение связано со сделками по продаже:

- в 2012 году 100% акций дочернего предприятия VICEROY HOMES LIMITED. Чистое поступление денежных средств от продажи компании составило 277 771 тыс. руб.;
- в 2011 году торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Приток денежных средств от продажи составил 1 509 360 тыс. руб.;

В свою очередь часть денежных средств Группы в 2012 году была использована для размещения в банках депозитов, выдачи займов.

Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности

В 2012 году чистый приток денежных средств от финансовой деятельности увеличился на 3 817 512 тыс. рублей или 440.3% по сравнению с 2011 годом. Это вызвано увеличением объемов финансовых операций, а именно: в 2012 г. было получено займов и кредитов в размере 13 066 959 тыс. рублей (в 2011 году: 2 718 505 тыс. руб.). Возвращено 10 110 534 тыс. рублей (в 2011 году: 3 524 856 тыс. руб.). Таким образом, в 2012 году осуществлено значительное рефинансирование кредитного портфеля и привлечение новых заемных средств.

Капитальные и кредитные ресурсы

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 г.г. Группа не имела существенных обязательств по предстоящим капитальным затратам.

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные

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

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Краткосрочные кредиты и займы	6 744 816	9 217 278
Долгосрочные кредиты и займы	5 471 676	1 000 348
Итого долг:	12 216 492	10 217 626

На 31 декабря 2012 года долговая нагрузка Группы увеличилась на 1 998 866 тыс. рублей. В течение 2012 года была проведена реструктуризация кредитного портфеля Группы и привлечены дополнительные заемные средства.

В течение 2012 года была погашена часть основного долга по ряду кредитов на общую сумму 9 892 755 тыс. рублей. Была погашена часть небанковских займов на общую сумму 217 779 тыс. рублей.

В течение 2012 года были привлечены кредитные средства на общую сумму 12 153 949 тыс. рублей, заемные средства на общую сумму 913 010 тыс. рублей.

Ниже приведены данные об оставшихся сроках погашения долговых обязательств (договорная стоимость):

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
По требованию	3 616 519	5 685 123
Меньше одного месяца	660 803	895 153
От одного до трех месяцев	337 471	283 358
От трех месяцев до года	3 660 669	3 750 550
От одного до пяти лет	6 785 224	1 034 481
Итого:	15 060 686	11 648 665

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Совет директоров

Действующий состав Совета директоров был избран на годовом Общем собрании акционеров 29 июня 2012 года. Все директора, за исключением Генерального директора, являются неисполнительными. Сведения о должностях, занимаемых членами Совета директоров, приводятся по состоянию на 31.12.2012. Данные приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

1. Разумов Дмитрий Валерьевич

Председатель Совета директоров

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Разумов в настоящее время является Генеральным директором ООО «Группа ОНЭКСИМ». Членом Совета директоров ОАО «ОПИН» является с декабря 2008 года и председателем Совета директоров с ноября 2010 года. Также г-н Разумов является председателем Совета директоров ООО «Страховая Компания «Согласие», входит в состав Совета директоров «Renaissance Financial Holdings Limited», «Polyus Gold International Ltd»², ООО «Управляющая компания «Интергео», «RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED», «Intergeo MMC Ltd.», директором «Nor-Med Limited» и председателем Совета директоров ООО «Ё-АВТО». Ранее был заместителем генерального директора и членом Совета директоров ОАО «ГМК «Норильский никель», членом Совета директоров «United Company RUSAL PLC» и председателем Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб». Г-н Разумов окончил факультет международного права МГИМО МИД России, имеет диплом юриста-международника по специальности юриспруденция. Акционером Общества не является.

2. Крылов Артемий Сергеевич

Генеральный директор ОАО «ОПИН»

Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

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

3. Рябокобылко Сергей Юрьевич

² С 05.03.2013 г. Разумов Дмитрий Валерьевич не является членом Совета директоров Polyus Gold International Ltd.

Родился в 1971 г., гражданин Российской Федерации.

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

4. Кошеленко Сергей Адольфович

Родился в 1969 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Кошеленко вошел в состав Совета директоров в феврале 2011 года. Также является генеральным директором ЗАО «Смарт Холдинг», заместителем генерального директора ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал»). Ранее г-н Кошеленко занимал должность заместителя председателя Правления ОАО АКБ «РОСБАНК» и был председателем Правления ОАО «АПР-БАНК». Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения». Акционером Общества не является.

5. Подсыпанин Сергей Сергеевич

Родился в 1970 г., гражданин Российской Федерации.

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

6. Гриза Наталья Валентиновна

Родилась в 1966 г., гражданка Российской Федерации.

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

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

7. Сальникова Екатерина Михайловна

Родилась в 1957 г., гражданка Российской Федерации.

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

8. Сенько Валерий Владимирович

Родился в 1979 г., гражданин Российской Федерации.

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

9. Сосновский Михаил Александрович

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

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

Деятельность Совета директоров

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

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

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

Решение на заседании Совета директоров Общества принимается большинством голосов, участвующих в заседании членов Совета директоров, за исключением случаев, предусмотренных Уставом и законодательством. При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член Совета директоров обладает одним голосом. В случае равенства голосов членов Совета директоров Общества, голос председателя Совета директоров Общества является решающим.

Заседание Совета директоров Общества созывается председателем Совета директоров Общества по собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, ревизора, аудитора Общества, Генерального директора Общества, а также акционера, являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества. Организация и руководство работой Совета директоров осуществляется председателем Совета директоров Общества. Совет директоров проводит свои заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в восемь недель. Уведомление о проведении заседания Совета директоров вместе с прилагаемыми материалами направляется каждому члену Совета директоров не менее чем за 5 рабочих дней до проведения заседания.

Основные полномочия Совета директоров

Основными полномочиями Совета директоров, среди прочих, являются:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепций и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов;
- избрание Генерального директора и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров выплачиваемых ему вознаграждений и компенсаций;
- одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- утверждение дивидендной политики Общества;

- предварительное одобрение сделок на сумму 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об одобрении такой сделки, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества;
- предварительное одобрение сделок, связанных с выдачей и получением Обществом займов, кредитов и с выдачей Обществом поручительств на сумму свыше 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей;
- утверждение информационной политики Общества, Положения об инсайдерской информации Общества;
- утверждение внутренних процедур Общества по управлению рисками, в том числе Политики управления рисками, обеспечение соблюдения, анализ эффективности и совершенствование процедур по управлению рисками.

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

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

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

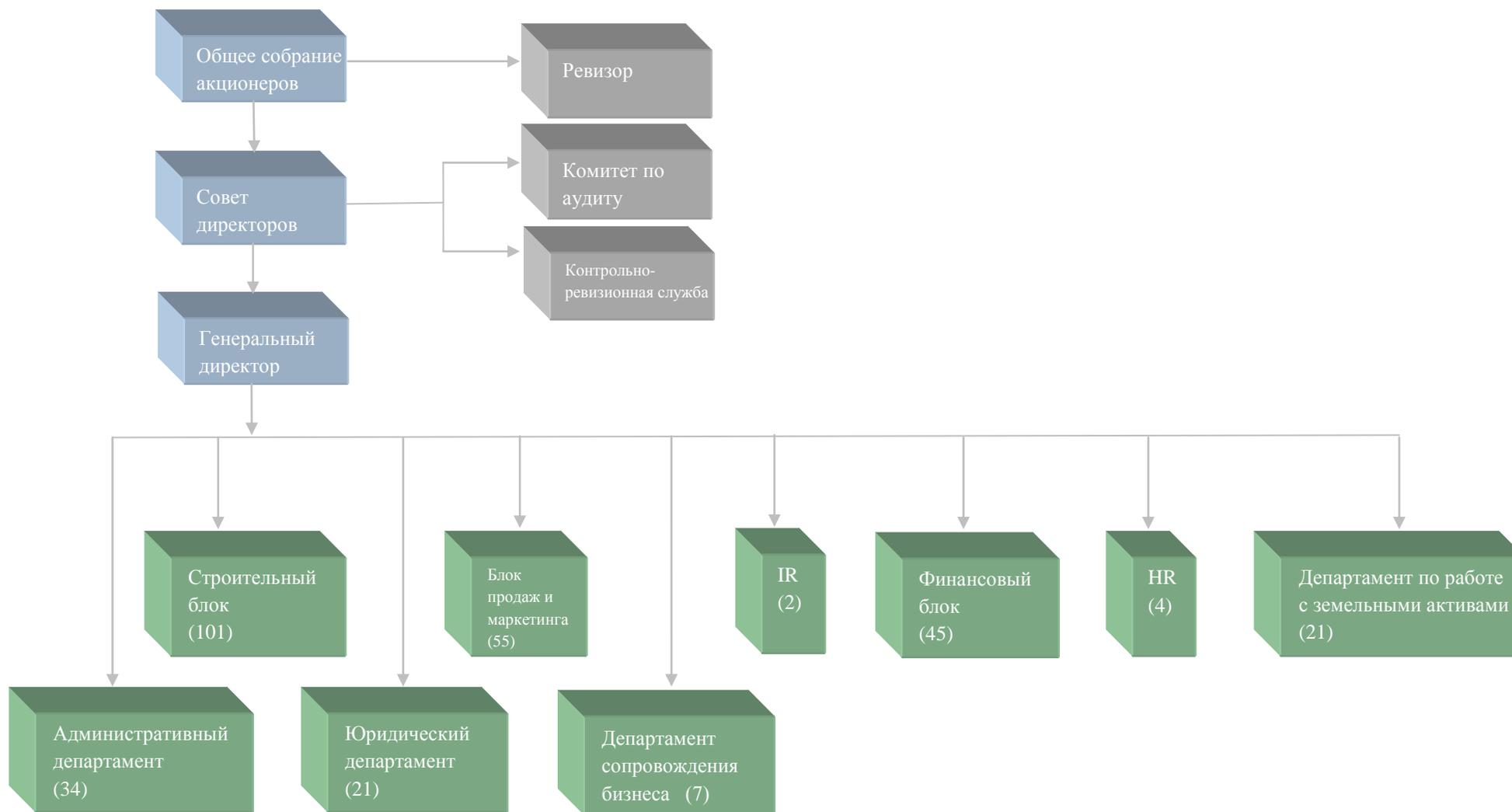
Изменения в составе Совета директоров за отчетный период

В течение 2012 года действовало два состава Совета директоров.

Состав Совета директоров, избранный на Годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2011 года: Разумов Дмитрий Валерьевич, Сосновский Михаил Александрович, Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Ломакина Елена Юрьевна.

Годовым Общим собранием акционеров, состоявшимся 29 июня 2012 года, в Совет директоров Общества были избраны: Разумов Дмитрий Валерьевич, Сосновский Михаил Александрович, Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Гриза Наталья Валентиновна и Подсыпанин Сергей Сергеевич.

Корпоративное управление Организационная структура



(количество сотрудников)

Всего в группе компаний «ОПИН» работает 291 сотрудник.

Принципы корпоративного управления

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

Практика корпоративного управления в Компании строится на принципах корпоративного управления, закрепленных в Кодексе корпоративного поведения, утвержденного Распоряжением ФКЦБ России от 04 апреля 2002 года № 421/р. Корпоративное управление в Компании основывается на следующих принципах:

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

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

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

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

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

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

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

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

Вознаграждение членов Совета директоров

В течение 2012 года членам Совета директоров г-ну Рябокобылко Сергею Юрьевичу и г-ну Кошеленко Сергею Адольфовичу выплачивалось вознаграждение в размере 1 546 932,5 рублей за исполнение функций члена Совета директоров ОАО «ОПИН» за год каждому.

Кроме того, в связи с избранием Рябокобылко Сергея Юрьевича членом Комитета по аудиту, ему выплачивалось дополнительное вознаграждение в размере 772 683 рублей за год. Размер выплат был одобрен годовым Общим собранием акционеров ОАО «ОПИН» 29 июня 2012 года.

Остальным членам Совета директоров вознаграждение в 2012 году не выплачивалось.

Работа Совета директоров в 2012 году

В течение 2012 года было проведено 21 заседание Совета директоров Общества, из них 7 заседаний состоялось в очной форме.

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

- об участии Компании в новых инвестиционных проектах «Пестово Life» и «Vesna» («Апрелевка»);
- об утверждении консолидированной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО;
- об одобрении кредитных договоров с «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество) и ОТКРЫТЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»;
- об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- о рекомендациях в связи с получением Компанией обязательного предложения компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД) о приобретении обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «ОПИН»;
- об утверждении финансово-хозяйственного плана (бюджета) ОАО «ОПИН» на 2012-2013 гг.;
- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Комитет Совета директоров по аудиту ОАО «ОПИН»

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

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

Состав Комитета, действовавшего в течение 2012 года: Сенько Валерий Владимирович (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Рябокобылко Сергей Юрьевич.

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

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

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

В течение 2012 года должность единоличного исполнительного органа занимал Крылов Артемий Сергеевич.

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

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

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения

«ОПИН» стремится соблюдать 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 состав Совета директоров входит семь независимых членов, с 2005 года действует Комитет по аудиту.

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

Информационная политика

«ОПИН» понимает важность поддержания эффективных отношений со всеми своими акционерами и стремится к качественному выполнению этой задачи. Компания всегда предоставляла и продолжает предоставлять равный и своевременный доступ к информации всем акционерам и инвесторам на регулярной основе и в полной мере раскрывает точную информацию по всем существенным вопросам, включая информацию о ценных бумагах, структуре собственности, списке аффилированных лиц и финансовом положении. Данные принципы закреплены в положении «Об информационной политике ОАО «ОПИН», утвержденном 30 мая 2005 года, и отвечают всем требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах»,

Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и правилам листинга ММВБ. В Компании разработана объемная программа регулярных встреч с крупнейшими акционерами и потенциальными инвесторами. Кроме того, Компания проводит регулярные конференции инвесторов и роуд-шоу в США и Европе. Отзывы после таких мероприятий и мнения акционеров доводятся до сведения Совета директоров, и отчеты брокеров регулярно распространяются среди всех директоров для рассмотрения.

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

Внутренний контроль

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

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

Дивиденды

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2011 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2012 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались, дивиденды в течение отчетного года не выплачивались. Компания рассматривает вопрос о выплате дивидендов на обыкновенные акции, только когда это коммерчески разумно, принимая во внимание прибыль, денежный поток и запланированные инвестиции в основной капитал.

Деятельность на рынке капитала

Уставный капитал

Уставный капитал «ОПИН» на 31 декабря 2012 года составлял 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А. Акции включены в котировальный список «Б» фондовой биржи ЗАО «ФБ ММВБ». Доля акций, находящихся в свободном обращении на 31 декабря 2012 года – 16%.

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

Рыночные котировки акций «ОПИН» используются при расчете индексов RTS-2, MICEX FNL (MICEX Financials Index) (RTSfn) – индекс акций компаний финансово-банковской отрасли, MICEX SC (MICEX Start Cap Index) – индекс акций компаний базовой капитализации.

Глобальные депозитарные расписки

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

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

Банк-хранитель: ЗАО «Инг Банк (Евразия)».

Структура акционерного капитала³

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

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

5 марта 2012 года ONEXIM HOLDINGS LIMITED уведомило Компанию об увеличении размера владения акциями ОАО «ОПИН» до 63,75% от уставного капитала Общества.

В соответствии со статьей 84.2. Федерального закона №208-ФЗ "Об акционерных обществах" от 26.12.1995 года ONEXIM HOLDINGS LIMITED сделало обязательное предложение акционерам о приобретении 2 561 569 (16,83% акций) обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «ОПИН» по цене приобретения в размере 534 рубля 96 копеек за одну акцию. Совет директоров ОАО «ОПИН» принял решение, что данная цена является обоснованной, так как соответствует средневзвешенной цене, определенной по результатам торгов организаторов торговли на рынке ценных бумаг за шесть месяцев, предшествующих дате подачи обязательного предложения в ФСФР России (05 марта 2012 года).

³ Информация указана на дату составления годового отчета

26 июня 2012 года Обществом получен отчет об итогах принятия обязательного предложения о приобретении акций ОАО «ОПИН», в соответствии с которым количество акций Общества, принадлежащих ONEXIM HOLDINGS LIMITED и его аффилированным лицам, с учетом акций, приобретенных на основании обязательного предложения, составило 88,85% от уставного капитала Общества.

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

31 декабря 2012 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	9
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	24
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	28
5	Основные средства	32
6	Инвестиционная недвижимость	34
7	Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	35
8	Товарно-материальные запасы	36
9	Инвестиции, удерживаемые до погашения	37
10	Авансы выданные	37
11	Дебиторская задолженность	38
12	Займы выданные	39
13	Денежные средства и их эквиваленты	39
14	Краткосрочные банковские депозиты	40
15	Уставный капитал	41
16	Добавочный капитал	41
17	Налог на прибыль	42
18	Кредиты и займы полученные	45
19	Кредиторская задолженность	46
20	Резервы по прочим обязательствам и платежам	47
21	Авансы, полученные от покупателей	47
22	Текущие налоговые обязательства	48
23	Договоры на строительство	48
24	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	49
25	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	49
26	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	50
27	Финансовые расходы	50
28	Прочие расходы	50
29	Прибыль на одну акцию	51
30	Прекращенная деятельность	51
31	Выбытие дочерних предприятий	53
32	Операции со связанными сторонами	53
33	Сегментная информация	54
34	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	59
35	Управление финансовыми рисками	61
36	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	68
37	События после отчетной даты	69

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях капитала и движении денежных средств за 2012 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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

Аудиторское заключение (продолжение)

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО PricewaterhouseCoopers Audit

31 марта 2013 г.

Москва, Российская Федерация



Е.И. Копанева, Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),
ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперсАудит»



Аудируемое лицо: ОАО «ОПИН»

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

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

Независимый аудитор: ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперсАудит»

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

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

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

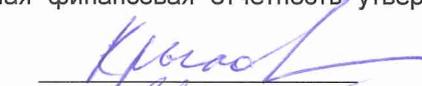
ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о финансовом положении

	Прим.	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	5	230 281	556 892	730 529
Инвестиционная недвижимость	6	28 455 244	30 010 976	26 645 772
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	7	-	-	1 523 845
Отложенные налоговые активы	17	5 721 732	5 834 346	5 969 891
Инвестиции, удерживаемые до погашения	9	337 007	306 588	-
Прочие внеоборотные активы		15 157	72 274	109 501
Итого внеоборотные активы		34 759 421	36 781 076	34 979 538
Оборотные активы				
Товарно-материальные запасы	8	10 352 870	11 770 334	15 654 983
Авансы выданные	10	1 800 061	508 806	566 980
Дебиторская задолженность	11	880 416	707 056	1 144 048
Займы выданные	12	363 854	285 493	-
Краткосрочные банковские депозиты	14	456 426	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	13	576 933	691 318	368 999
Итого оборотные активы		14 430 560	13 963 007	17 735 010
ИТОГО АКТИВЫ		49 189 981	50 744 083	52 714 548
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	15	15 220 793	15 220 793	15 280 221
Добавочный капитал	16	44 680 787	44 680 787	44 678 151
Непокрытый убыток		(29 804 983)	(26 974 044)	(27 927 268)
Эффект пересчета валют		(12 070)	(141 612)	(44 856)
ИТОГО КАПИТАЛ		30 084 527	32 785 924	31 986 248
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	17	2 711 006	3 585 671	3 168 318
Долгосрочные кредиты и займы полученные	18	5 471 676	1 000 348	532 137
Долгосрочная кредиторская задолженность	19	366 995	-	-
Итого долгосрочные обязательства		8 549 677	4 586 019	3 700 455
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы полученные	18	6 744 816	9 217 278	9 995 580
Краткосрочная кредиторская задолженность	19	2 018 624	1 380 255	1 441 863
Текущие налоговые обязательства	22	283 594	297 643	290 312
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	286 064	296 602	220 853
Авансы, полученные от покупателей	21	1 222 679	2 180 362	5 079 237
Итого краткосрочные обязательства		10 555 777	13 372 140	17 027 845
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		19 105 454	17 958 159	20 728 300
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		49 189 981	50 744 083	52 714 548

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 31 марта 2013 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о совокупном доходе

	Прим.	2012 год	2011 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	25	3 874 134	6 573 608
Выручка по договорам на строительство	24	373 204	1 750
Выручка от оказания прочих услуг		86 906	68 047
Итого выручка		4 334 244	6 643 405
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	25	(2 738 190)	(4 325 869)
Себестоимость договоров на строительство	24	(524 635)	(609 525)
Себестоимость прочих услуг		(32 032)	(13 600)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов		(1 491 118)	(1 171 104)
Итого себестоимость реализации		(4 785 975)	(6 120 098)
Валовый (убыток)/прибыль		(451 731)	523 307
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26	(1 100 885)	(767 711)
Чистый (убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(509 336)	3 245 675
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	(418 330)	(72 506)
Убыток от обесценения основных средств	5	(146 701)	-
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	10,11	181 352	(211 456)
Резерв по прочим обязательствам и платежам	20	(17 373)	4 955
Финансовые доходы		77 558	13 662
Финансовые расходы	27	(877 808)	(605 543)
Доходы за вычетом расходов /(расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты		129 500	(86 372)
Прочие доходы		23 404	24 185
Прочие расходы	28	(90 998)	(49 570)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(3 201 348)	2 018 626
Возмещение/(расходы) по налогу на прибыль	17	516 599	(963 838)
(Убыток)/прибыль за год от продолжающейся деятельности		(2 684 749)	1 054 788
ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год от прекращенной деятельности	30	(146 190)	(101 564)
(Убыток)/прибыль за год		(2 830 939)	953 224

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о совокупном доходе**

	Прим.	2012 год	2011 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Прочие совокупный доход/(убыток)			
Эффект пересчета валют		57 097	(96 756)
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, в состав прибылей и убытков		72 445	-
Итого прочих совокупный доход/(убыток)		129 542	(96 756)
Итого совокупный (убыток)/доход за год		(2 701 397)	856 468
(Убыток) / прибыль на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):			
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль, рассчитанные на основе (убытка)/прибыли от продолжающейся деятельности	29	(176,39)	69,06
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе убытка от прекращенной деятельности	29	(9,60)	(6,65)

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
Остаток на 1 января 2011 года	15 280 221	44 678 151	(27 927 268)	(44 856)	31 986 248
Выкуп собственных акций (Примечание 15,16)	(59 428)	2 636	-	-	(56 792)
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Прибыль за год	-	-	953 224	-	953 224
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(96 756)	(96 756)
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	953 224	(96 756)	856 468
Остаток на 31 декабря 2011 года	15 220 793	44 680 787	(26 974 044)	(141 612)	32 785 924
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Убыток за год	-	-	(2 830 939)	-	(2 830 939)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	129 542	129 542
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	(2 830 939)	129 542	(2 701 397)
Остаток на 31 декабря 2012 года	15 220 793	44 680 787	(29 804 983)	(12 070)	30 084 527

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2012 год	2011 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
(Убыток) /прибыль от продолжающейся деятельности до налогообложения		(3 201 348)	2 018 626
Убыток от прекращенной деятельности до налогообложения		(149 199)	(103 370)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		41 789	56 256
Убыток от выбытия основных средств		4 834	26 093
Убыток до налогообложения от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность	30	19 706	-
(Доходы за вычетом расходов)/расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(129 261)	86 655
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	418 330	72 506
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	8	1 491 118	1 171 104
Финансовые доходы		(77 558)	(13 751)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	10,11	(181 352)	211 456
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	64 109	112 362
Списание невозмещаемого НДС	28	-	11 556
Убыток /(прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	509 336	(3 245 675)
Признание обесценения основных средств	5	146 701	-
Финансовые расходы		877 808	605 611
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(164 987)	1 009 429
<hr/>			
Уменьшение товарно-материальных запасов		984 213	3 299 427
Уменьшение прочих внеоборотных активов		18 630	24 254
(Увеличение)/уменьшение дебиторской задолженности		(123 747)	329 731
Увеличение авансов выданных		(1 110 589)	(148 998)
Увеличение /(уменьшение) кредиторской задолженности		132 777	(105 298)
Уменьшение авансов, полученных от покупателей		(957 683)	(2 914 307)
Увеличение /(уменьшение) текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		6 280	(105 147)
Сумма денежных средств, (использованных в) / полученных от операционной деятельности		(1 215 106)	1 389 091
<hr/>			
Проценты уплаченные		(1 223 666)	(1 067 846)
Налог на прибыль уплаченный		(306 232)	(209 200)
Чистая сумма денежных средств, (использованных в) / полученных от операционной деятельности		(2 745 004)	112 045

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2012 год	2011 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(1 965 883)	(336 571)
Поступления от погашения выданных займов		1 877 830	62 012
Поступления от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность, за вычетом денежных средств выбывшей группы и расходов на продажу	30	277 771	-
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(472 878)	-
Приобретение инвестиций, удерживаемых до погашения		-	(300 000)
Полученные проценты		41 950	2 651
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента		66 131	1 516 829
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(43 776)	(1 315)
Поступления от продажи основных средств		77 362	90 750
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(186 760)	(93 028)
Чистая сумма денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности		(328 253)	941 328
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(5 867)	(3 811)
Выкуп собственных акций	15, 16	-	(56 792)
Полученные кредиты и займы		13 066 959	2 718 505
Погашенные кредиты и займы		(10 110 534)	(3 524 856)
Чистая сумма денежных средств, полученных от/(использованных в) финансовой деятельности		2 950 558	(866 954)
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		8 314	135 900
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(114 385)	322 319
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	691 318	368 999
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	576 933	691 318

Инвестиционные операции, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов и были исключены из отчета о движении денежных средств, раскрыты в Примечаниях 6 и Error! Reference source not found..

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2012 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г.Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Компания котируется на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Контролирующим акционером Компании является компания Onexim Holdings Limited, конечным бенефициарным собственником которой является г-н М.Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2012 года Группа владела 37 998 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2011 г.: 38 373 га) (см. Примечание 6).

Жилая недвижимость

В 2012 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилого комплекса в Московской области:

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус на 290 квартир и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без коттеджей, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2012 и 2011 гг.

Коттеджный поселок « Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям.

Дачный поселок «Солнечный берег»

В 2012 году Группа приняла решение о начале проекта по строительству дачного поселка «Солнечный берег» в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к коммуникациям.

1 Описание деятельности (продолжение)

Многоквартирный жилой комплекс

Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 корпусов (4 185 квартир общей площадью 220 тыс. кв. м), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривает строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами площадью 21-100 кв. м и подземного паркинга. По состоянию на 31 декабря 2012 года. Группа получила разрешение на строительство первой очереди. Ожидается, что строительство первой очереди будет завершено во втором квартале 2014 года.

Каркасно-панельные дома

Каркасно-панельные дома разрабатываются, проектируются и производятся дочерним предприятием Группы, расположенным в Канаде. Основная часть домов продается как частным лицам, так и профессиональным подрядным организациям в Канаде, США и Японии. В 2012 году Группа продала данное дочернее предприятие, соответственно, все операции этого подразделения классифицируются как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований (Примечание 34).

Сохраняющаяся неопределенность и волатильность на финансовых рынках, особенно в Европе, и прочие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Руководство создавало резервы под обесценение основных средств (Примечание 5), под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 8) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния финансового кризиса на будущие операции Группы.

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2012 год составил 2 745 004 тыс. руб. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 6 744 816 тыс. руб., подлежащие уплате до 31 декабря 2013 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2013 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- Ожидается, что Группа продлит выплаты по краткосрочным займам в размере 2 000 608 тыс. руб. до четвертого квартала 2014 года.
- Также ожидается, что Группа реструктуризирует условия погашения кредита в размере 1 214 904 тыс. руб.

1 Описание деятельности (продолжение)

- Еще один кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был представлен в консолидированной финансовой отчетности как краткосрочный в связи с нарушением ковенанта, выявленным руководством по состоянию на 31 декабря 2012 года. В 2013 году данное несоблюдение не существует, так как, основываясь на условиях соответствующего договора, ковенанта не применяется в 2013 году.
- В настоящее время Группа находится в процессе переговоров с одним из банков-партнеров по привлечению примерно 1 500 000 тыс. руб., ожидаемых к получению в 2013 году.
- В конце 2012 года Группа подписала несколько соглашений по продаже земельных участков из земельного банка. Общие поступления от этих продаж составят 645 000 тыс. руб. в 2013 году. Еще одно соглашение о продаже земельных участков было подписано после отчетной даты. Ожидается, что денежный приток по этой сделке дополнительно принесет 624 000 тыс. руб. в 2013 году.
- Группа продолжит получать денежные средства от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по текущим проектам, а также от продажи земли из земельного банка.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что вышеуказанные шаги обеспечат возможность Группы продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывности и, соответственно, данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данного принципа и не требуются корректировки балансовой стоимости активов и обязательств Группы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением:

- оценки активов и обязательств в момент приобретения дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса»;
- оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»;
- оценки определенных запасов по чистой цене реализации в случае, если она меньше первоначальной стоимости, в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы»;
- оценки финансовых инструментов по амортизируемой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

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

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

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

Валюта представления

Валютой представления Группы является российский рубль. Валюта представления Группы была изменена в 2012 году. Влияние данного изменения на консолидированную финансовую отчетность Группы описывается далее в Примечании 2.

Функциональная валюта

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

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

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

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект пересчета валют»; и

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

- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты».

По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 30,37 рубля и 32,20 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2012 и 2011 гг., составили 31,09 рубля и 29,39 рубля за один доллар США, соответственно.

По состоянию на 21 декабря 2012 года (дату выбытия канадского дочернего предприятия) и 31 декабря 2011 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 31,13 рубля и 31,57 рубля за один канадский доллар, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2012 и 2011 гг., составили 31,02 рубля и 29,61 рубля за один канадский доллар, соответственно.

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.

Финансовые результаты дочерних предприятий, приобретенных или выбывших в течение года, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе, начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи, соответственно.

Финансовая отчетность дочерних предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании. При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все операции между предприятиями Группы, соответствующие остаткам в расчетах и нереализованные прибыли и убытки от операций внутри Группы исключаются.

В 2012 и 2011 годах Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей владения.

Выбытие дочерних компаний

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

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

Прекращенная деятельность

Прекращенная деятельность является компонентом Группы, который был продан или классифицирован как удерживаемый для продажи, и а) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический регион деятельности; (б) является частью единого согласованного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического региона деятельности; или (в) является дочерней компанией, приобретенной исключительно для перепродажи. Выручка и денежные потоки от прекращенной деятельности (в случае их наличия), отражаются отдельно от продолжающейся деятельности с соответствующим повторным раскрытием сравнительной информации.

Основные средства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Авансы, выданные на капитальные затраты

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

Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

Товарно-материальные запасы

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

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

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

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

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

Обесценение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвилла

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

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

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

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

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

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

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады, США и Кипра на отчетную дату. Группа осуществляла торговую деятельность и владела имуществом на территории США до выбытия дочерней компании, расположенной в Канаде.

Отложенный налог

Отложенный налог начисляется на разницы между балансовой стоимостью активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении и соответствующими налоговыми базами, используемыми в расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

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

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в чистой сумме, когда:

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

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

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

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

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и текущую цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения.

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

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

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

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

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

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

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

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

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

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

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеется намерение и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной доходности.

Займы и дебиторская задолженность

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

Обесценение финансовых активов

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

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

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

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

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

Прекращение признания финансовых активов

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

Финансовые обязательства

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

Выбытие финансовых обязательств

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

Капитализация затрат по кредитам и займам

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

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

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

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

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

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

Авансы выданные

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

Взаимозачет

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

Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал представлен по историческим курсам в соответствующих столбцах отчета об изменениях в капитале и примечаниях к нему. Любые последствия перевода компонентов капитала из функциональной валюты в валюту представления признаются в составе эффекта пересчета валют за год. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

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

Дивиденды

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

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

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае приобретения Компанией или ее дочерними компаниями акций Компании, уплаченное вознаграждение, включая любые относящиеся к этой операции прямые затраты за вычетом налога на прибыль, вычитается из общей суммы капитала, причитающегося акционерам Компании, до момента погашения, повторного выпуска или продажи этих акций. При последующей продаже или повторном выпуске таких акций в обращение, полученное вознаграждение, за вычетом прямых дополнительных затрат по сделке и соответствующей суммы налога на прибыль, включается в состав капитала, причитающегося акционерам Компании.

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 консолидированном отчете о совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

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

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

Резервы по прочим обязательствам и платежам

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

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

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

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

Налог на добавленную стоимость

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

Признание выручки

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

Выручка от реализации каркасно-панельных домов отражается в составе выручки от продажи товаров и признается на момент перехода рисков и выгод, связанных с правом собственности на товары, обычно в момент отгрузки товаров. Если Группа берет на себя обязанность доставить товары до определенного места, выручка признается на момент передачи товаров.

Выручка отражается за вычетом НДС и скидок.

Договоры на строительство

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

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

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

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

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

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

Вознаграждения работникам

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

Условные активы и обязательства

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

Прибыль на акцию

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

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

Неопределенные налоговые позиции

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

Сегментная информация

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

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила четыре сегмента: земельный банк, жилая недвижимость, многоквартирные жилые комплексы (деятельность в этом сегменте началась в 2012 году в связи с запуском проекта Vesna) и каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность в 2012 году). Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации. В 2011 году деятельность также осуществлялась в Канаде, США и Японии (реализация каркасно-панельных домов), но в 2012 году она была прекращена.

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

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

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

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

Изменение валюты представления

В 2012 году в соответствии с новым требованиям законодательства относительно подготовки консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, Группа изменила валюту представления с долларов США на российские рубли. В результате вышеуказанных изменений в данной консолидированной отчетности представлен консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2011 года в российских рублях. Требование о представлении дополнительного консолидированного отчета о финансовом положении, когда предприятие изменило учетную политику ретроспективно, распространяется на информацию в соответствующих примечаниях.

Суммы корректировок по каждой строке финансовой отчетности за текущий период и за каждый представленный период, на который оказало влияние изменение валюты представления, не раскрываются в консолидированной финансовой отчетности, так как это, по оценке руководства Группы, не выполнимо на практике..

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2012 года:

Раскрытия – Передача финансовых активов – Изменения к МСФО 7 (выпущены в октябре 2010 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или после этой даты). Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам финансовых активов, переданных контрагенту, которые числятся на балансе компании, следующей информации: характер, стоимость, описание рисков и выгод, связанных с активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом финансового обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и связанным с ним финансовым обязательством. В том случае если признание актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие для понимания пользователем размера такого риска. Стандарт требует представления новых раскрытий в отдельном примечании.

Прочие пересмотренные стандарты и интерпретации: Изменения к МСФО 1 «Первое применение МСФО», относящиеся к высокой гиперинфляции и устраняющие ссылки на фиксированные даты для некоторых обязательных и добровольных исключений, не окажут воздействия на данную финансовую отчетность. Изменение к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», вводящее опровержимое предположение о том, что стоимость инвестиционной собственности, отражаемой по справедливой стоимости, полностью возмещается за счет продажи, не оказало воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно:

Стандарты и интерпретации, выпущенные Советом по МСФО и принятые в России

МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), заменяет все положения руководства по вопросам контроля и консолидации, приведенные в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКИ 12 «Консолидация - компании специального назначения». МСФО 10 вносит изменения в определение контроля на основе применения одинаковых критериев ко всем компаниям. Определение подкреплено подробным руководством по практическому применению. В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО 11 «Соглашения о совместной деятельности» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместной деятельности» и ПКИ 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников». Благодаря изменениям в определениях, количество видов совместной деятельности сократилось до двух: совместные операции и совместные предприятия. Для совместных предприятий отменена существовавшая ранее возможность учета по методу пропорциональной консолидации. Участники совместного предприятия обязаны применять метод долевого участия. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО 13 «Оценка по справедливой стоимости» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), направлен на улучшение сопоставимости и повышения качества раскрытия информации о справедливой стоимости, так как требует применения единого для МСФО определения справедливой стоимости, требований по раскрытию информации и источников оценки справедливой стоимости. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

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

МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), применяется к компаниям, у которых есть доли участия в дочерних, ассоциированных компаниях, совместной деятельности или неконсолидируемых структурированных компаниях. Стандарт замещает требования к раскрытию информации, которые в настоящее время предусматриваются МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО 12 требует раскрытия информации, которая поможет пользователям финансовой отчетности оценить характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия в дочерних и ассоциированных компаниях, соглашениях о совместной деятельности и неконсолидируемых структурированных компаниях. Для соответствия новым требованиям компании должны раскрывать следующее: существенные суждения и допущения при определении контроля, совместного контроля или значительного влияния на другие компании, развернутые раскрытия в отношении доли, не обеспечивающей контроль, в деятельности и в денежных потоках группы, обобщенную информацию о дочерних компаниях с существенными долями участия, не обеспечивающими контроль, и детальные раскрытия информации в отношении неконсолидируемых структурированных компаний. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IAS) 27 «Неконсолидированная финансовая отчетность» (пересмотрен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данный стандарт был изменен, и в настоящее время его задачей является установление требований к учету и раскрытию информации для инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия или ассоциированные компании при подготовке неконсолидированной финансовой отчетности. Руководство о контроле и консолидированной финансовой отчетности было заменено МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность». В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании» (пересмотрен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данное изменение МСФО (IAS) 28 было разработано в результате выполнения проекта Правления КМСФО по вопросам учета совместной деятельности. В процессе обсуждения данного проекта Правление КМСФО приняло решение о внесении учета деятельности совместных предприятий по долевым методу в МСФО (IAS) 28, так как этот метод применим как к совместным предприятиям, так и к ассоциированным компаниям. Руководства по остальным вопросам, за исключением описанного выше, остались без изменений. В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в июне 2011 и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2012 года или после этой даты), вносят изменения в раскрытие статей, представленных в составе прочего совокупного дохода. Согласно данным изменениям, компании обязаны подразделять статьи, представленные в составе прочего совокупного дохода, на две категории, исходя из того, могут ли эти статьи быть переклассифицированы в прибыли и убытки в будущем. Предложенное в МСФО (IAS) 1 название отчета теперь изменено на «Отчет о прибыли и убытках и прочем совокупном доходе». Группа считает, что пересмотренный стандарт изменит представление консолидированной финансовой отчетности, но при этом не окажет воздействие на оценку операций и остатков.

Пересмотренный МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (выпущен в июне 2011 и применяется к периодам, начинающимся с 1 января 2013 года или после этой даты), вносит значительные изменения в порядок признания и оценки расходов по пенсионному плану с установленными выплатами и выходных пособий, а также значительно меняет требования к раскрытию информации обо всех видах вознаграждений работникам. Данный стандарт требует признания всех изменений в чистых обязательствах (активах) по пенсионному плану с установленными выплатами в момент их возникновения следующим образом: (i) стоимость услуг и чистый процентный доход отражаются в прибыли или убытке; а (ii) переоценка - в прочем совокупном доходе. В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

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

«Раскрытия – Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» – Изменения к МСФО 7 (выпущены в декабре 2011 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данное изменение требует раскрытия, которое позволит пользователям финансовой отчетности компании оценить воздействие или потенциальное воздействие соглашений о взаимозачете, включая права на зачет. Это изменение окажет влияние на раскрытие информации, но не будет иметь никакого влияния на оценку и признание финансовых инструментов.

Усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности (выпущены в мае 2012 года и вступают в силу с 1 января 2013 года). Усовершенствования представляют собой изменения в пяти стандартах. Пересмотренный МСФО 1 (i) уточняет, что компания, возобновляющая подготовку финансовой отчетности по МСФО, может или повторно применить МСФО 1, или применить все МСФО ретроспективно, как если бы она не прекращала их применение, и (ii) добавляет исключение из ретроспективного применения МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам» для компаний, впервые составляющих отчетность по МСФО. Пересмотренный МСФО (IAS) 1 уточняет, что представлять примечания к финансовой отчетности для обоснования третьего бухгалтерского баланса, представленного на начало предыдущего периода в тех случаях необязательно, если он представляется в связи с тем, что испытал серьезное воздействие ретроспективного пересчета, изменений в учетной политике или реклассификации для целей представления финансовой отчетности, при этом примечания необходимы в тех случаях, когда компания на добровольной основе представляет дополнительную сравнительную отчетность. Пересмотренный МСФО (IAS) 16 разъясняет, что сервисное оборудование, используемое более одного периода, классифицируется в составе основных средств, а не запасов. Пересмотренный МСФО (IAS) 32 разъясняет, что определенные налоговые последствия распределения средств собственникам должны отражаться в отчете о прибылях и убытках, как это всегда требовалось в соответствии с МСФО (IAS) 12. Требования пересмотренного МСФО (IAS) 34 были приведены в соответствие с МСФО 8. В МСФО (IAS) 34 указывается, что оценка общей суммы активов и обязательств для операционного сегмента необходима только в тех случаях, когда такая информация регулярно предоставляется лицу или органу, ответственному за принятие операционных решений, и также имело место существенное изменение в оценках с момента подготовки последней годовой финансовой отчетности. В настоящее время Группа оценивает влияние изменений на консолидированную финансовую отчетность.

Изменения к Руководству по требованиям переходного периода для МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 (выпущено в июне 2012 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данные изменения содержат разъяснения для руководства по переходу на МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Компании, переходящие на МСФО 10, должны оценить контроль на первый день того годового периода, в котором был принят МСФО 10, и, если решение о выполнении консолидации по МСФО 10 отличается от решения по МСФО (IAS) 27 и ПКИ-12, то данные предыдущего сравнительного периода (т.е. 2012 года для компаний, финансовый год которых соответствует календарному, если они применяют МСФО 10 в 2013 году) подлежат пересчету, за исключением случаев, когда это практически невозможно. Эти изменения также предоставляют дополнительное освобождение на время периода перехода на МСФО 10, МСФО 11 «Соглашения о совместной деятельности» и МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» путем ограничения требований по предоставлению скорректированных сравнительных данных только за предыдущий сравнительный период. Кроме того, в результате внесения изменений отменено требование о представлении сравнительных данных в рамках раскрытия информации, относящейся к неконсолидированным структурированным компаниям для периодов, предшествующих применению МСФО 12. В настоящее время Группа оценивает влияние изменений стандартов на консолидированную финансовую отчетность.

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

Изменения к МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» - «Государственные займы» (выпущены в марте 2012 года и вступают в силу с 1 января 2013 года). Данные изменения, относящиеся к займам, полученным от государства по ставкам ниже рыночных, освобождают компании, впервые составляющие отчетность по МСФО, от полного ретроспективного применения МСФО при отражении в учете этих займов при переходе на МСФО. Это предоставляет компаниям, впервые составляющим отчетность по МСФО, такое же освобождение, как и компаниям, которые уже составляют отчетность по МСФО. В настоящее время Группа оценивает влияние изменений стандартов на консолидированную финансовую отчетность.

Прочие пересмотренные стандарты и интерпретации: ПКИ 20, «Затраты на вскрышные работы при открытой разработке на этапе добычи» рассматривает вопрос о том, когда и каким образом учитывать выгоды, возникающие в результате вскрышных работ. Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты и интерпретации, выпущенные Советом по МСФО и не принятые в России

МСФО 9 «Финансовые инструменты Часть 1: Классификация и оценка». МСФО 9, выпущенный в ноябре 2009 года, заменяет разделы МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Дополнительные изменения были внесены в МСФО 9 в октябре 2010 года в отношении классификации и оценки финансовых обязательств и в декабре 2011 года в отношении (i) изменения даты вступления в силу, которая установлена как годовые периоды, начинающиеся 1 января 2015 года или после этой даты; (ii) добавления требования о раскрытии информации о переходе на этот стандарт. Основные отличия стандарта следующие:

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

Принятие МСФО (IFRS) 9 является обязательным с 1 января 2015 года, досрочное применение разрешается. Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия Группой.

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

Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств - Изменения к МСФО (IAS) 32 (выпущено в декабре 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты). Данное изменение вводит руководство по применению МСФО (IAS) 32 с целью устранения противоречий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает разъяснение значения выражения «в настоящее время имеет законодательно установленное право на зачет» и того, что некоторые системы с расчетом на валовой основе могут считаться эквивалентными системам с расчетом на нетто основе. Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия Группой.

Изменения к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27 – «Инвестиционные компании» (выпущены 31 октября 2012 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Это изменение касается введения определения инвестиционной компании как организации, которая (i) привлекает средства инвесторов для предоставления им услуг по управлению инвестициями; (ii) гарантирует своим инвесторам, что ее целью является вложение средств исключительно для обеспечения прироста стоимости капитала или получения инвестиционного дохода, а также (iii) измеряет и оценивает свои инвестиции по справедливой стоимости. Инвестиционная компания будет обязана учитывать свои дочерние предприятия по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на счет прибылей и убытков и включать в свою консолидированную финансовую отчетность только те дочерние предприятия, которые предоставляют услуги, относящиеся к инвестиционной деятельности этой компании. В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 12, требуется раскрывать дополнительную информацию, включая существенные суждения, которые используются, чтобы определить, является ли компания инвестиционной или нет. Кроме того, необходимо раскрывать информацию о финансовой или иной поддержке, оказываемой дочерней компанией, не включенной в консолидированную финансовую отчетность, независимо от того, была ли эта поддержка уже предоставлена или только имеется намерение ее предоставить. В настоящее время Группа оценивает, какое влияние окажут эти изменения на ее финансовую отчетность.

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

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

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

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

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

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	28 455 244	30 010 976	26 645 772

Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (в основной части представленной земельными участками), включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2012 года, является результатом оценки, проведенной независимым оценщиком, с использованием метода сравнительных продаж.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2012 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	13,6%-23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2013-2027
Цена продажи земельных участков в 2013 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284-49 000
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% в 2013-2016, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – снижение с 8% до 7%)
Допущение	31 декабря 2011 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	11% - 23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2012 - 2026
Цена продажи земельных участков в 2012 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284 - 49 500
Прогнозируемый рост цены продажи	6% - 8% в 2012 - 2018 гг., далее снижение до 3% (Одинцовский район – остается на уровне 4%)

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

Допущение	1 января 2011 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	14%-20%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2011-2025
Цена продажи земельных участков в 2011 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	296-52 000
Прогнозируемый рост цены продажи	7% в 2012-2013, далее снижение до 2%

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

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 5%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 668 062 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 1 701 022 тыс. руб.; 1 января 2011 г.: 1 631 700 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 2 882 823 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 3 599 694 тыс. руб.; 1 января 2011 г.: 3 389 332 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 1 365 095 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 1 528 981 тыс. руб.; 1 января 2011 г.: 1 535 222 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2012 года наблюдалась относительная стагнация на российском рынке недвижимости. Доступ к финансированию оставался ограниченным. В настоящее время продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

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

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

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг., руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2012 года цены продажи выросли или снизились на 5%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 165 131 тыс. рублей или уменьшилась бы на 183 288 тыс. рублей (31 декабря 2011 г.: увеличилась бы на 200 365 тыс. рублей или уменьшилась бы на 252 452 тыс. рублей; 1 января 2011 г.: увеличилась бы на 99 781 тыс. рублей или уменьшилась бы на 109 625 тыс. рублей), соответственно.

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

Признание выручки по договорам на строительство коттеджей

Группа оперирует значительным количеством договоров на строительство в отношении строительства коттеджей. Для определения того, признавать ли выручку по таким договорам как выручку по договорам на строительство или выручку от реализации товаров, руководство проанализировало такой критерий, как возможность клиента влиять на конструктивные особенности коттеджа, и определило, что такая возможность имеется у клиента при заключении договора до определенной стадии строительства. Данный порог был определен на уровне 70%-ной степени завершенности объекта. Таким образом, в случае, если договор заключается до достижения уровня 70%-ной готовности коттеджа, то такой договор классифицируется как договор на строительство (МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство») и выручка и себестоимость по нему признаются по мере завершенности. Если же договор заключается после достижения уровня 70%-ной готовности объекта, то МСФО (IAS) 11 к нему не применяется, а применяется МСФО (IAS) 18 «Выручка».

В случае, если договор классифицирован как договор на строительство, определение результата исполнения договора требует оценки затрат, необходимых для завершения строительства, возможности покупателей выполнить условия оплаты по договору и оценки последствий задержки Группой выполнения своих обязательств по исполнению контрактов.

Руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство в части оценки вероятности исполнения договора на строительство. Для того, чтобы провести указанную оценку окончательного результата по договорам на строительство, руководство провело анализ исполнения договоров в прошлом, включая уровень расторжений договоров в прошлом и исход исков, возникавших в связи с задержкой исполнения договоров. Оно также оценило ситуацию в отношении исков, возникших после отчетной даты.

В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы руководство убедилось, что выручка и прибыль по таким договорам в отчетном периоде были признаны корректно.

Признание выручки от реализации земельных участков, готовых коттеджей, таунхаусов и квартир

Группа определяет момент признания выручки по земельным участкам, готовым коттеджам, таунхаусам и квартирам в коттеджных поселках исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 годов и 1 января 2011 года включен резерв по искам в размере 118 602 тыс. рублей, 136 987 тыс. рублей и 220 853 тыс. рублей, соответственно. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

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

5 Основные средства

	Земля и здания	Сооруже- ния	Транс- порт, машины и оборудо- вание	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2010 года	492 897	78 745	586 028	93 725	187 728	1 439 123
Поступления	135 217	769	1 106	1 051	48 615	186 758
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	-	-	353	(353)	-
Выбытия	-	(37 953)	(18 827)	(19 209)	(36 146)	(112 135)
Выбытия дочерних предприятий	-	(1 611)	(12 851)	(7 985)	(33 187)	(55 634)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	(371)	-	-	-	-	(371)
Перевод в состав товарно-материальных запасов	-	-	-	-	(2 297)	(2 297)
Эффект пересчета валют	27 790	1 671	31 047	1 190	513	62 211
Остаток на 31 декабря 2010 года	655 533	41 621	586 503	69 125	164 873	1 517 655
Поступления	5 523	2 258	12 805	11 550	82 367	114 503
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	-	-	49	(49)	-
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	(134 036)	-	-	-	-	(134 036)
Выбытия	(129 894)	(6 496)	(9 488)	(136)	(13 305)	(159 319)
Эффект пересчета валют	10 145	683	20 141	907	365	32 241
Остаток на 31 декабря 2011 года	407 271	38 066	609 961	81 495	234 251	1 371 044
Поступления	270	1 919	4 411	13 578	183 846	204 024
Выбытия	(91 004)	(2 237)	(33 605)	(8 126)	-	(134 972)
Прекращенная деятельность	(309 748)	(24 171)	(556 230)	(25 673)	(10 337)	(926 159)
Эффект пересчета валют	(5 959)	(361)	(8 365)	(345)	(146)	(15 176)
Остаток на 31 декабря 2012 года	830	13 216	16 172	60 929	407 614	498 761

5 Основные средства (продолжение)

	Земля и здания	Сооруже- ния	Транспорт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2010 года	36 707	54 456	310 325	52 508	81 740	535 736
Начисление за год	18 264	6 167	79 187	13 631	-	117 249
Признание убытка от обесценения основных средств	-	-	193 260	-	67 548	260 808
Выбытия	-	(37 953)	(13 541)	(11 121)	(35 248)	(97 863)
Выбытия дочерних предприятий	-	(1 611)	(10 426)	(7 110)	(33 187)	(52 334)
Эффект пересчета валют	2 725	990	18 232	1 583	-	23 530
Остаток на 31 декабря 2010 года	57 696	22 049	577 037	49 491	80 853	787 126
Начисление за год	18 454	7 140	7 631	12 344	-	45 569
Выбытия	(15 947)	(3 882)	(9 206)	(136)	(13 305)	(42 476)
Эффект пересчета валют	2 181	831	20 057	864	-	23 933
Остаток на 31 декабря 2011 года	62 384	26 138	595 519	62 563	67 548	814 152
Начисление за год	14 586	2 569	4 522	8 868	-	30 545
Признание убытка от обесценения основных средств	-	-	-	-	146 701	146 701
Выбытия	(9 941)	(1 685)	(33 562)	(7 604)	-	(52 792)
Прекращенная деятельность	(65 502)	(22 005)	(550 452)	(22 408)	-	(660 367)
Эффект пересчета валют	(839)	(317)	(8 311)	(292)	-	(9 759)
Остаток на 31 декабря 2012 года	688	4 700	7 716	41 127	214 249	268 480
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2010 года	597 837	19 572	9 466	19 634	84 020	730 529
На 31 декабря 2011 года	344 887	11 928	14 442	18 932	166 703	556 892
На 31 декабря 2012 года	142	8 516	8 456	19 802	193 365	230 281

По состоянию на 31 декабря 2012 года основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой (2011 г.: 0). В 2012 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 19 614 тыс. руб. (2011 г.: 9 058 тыс. руб.).

В 2012 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 146 701 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 137 168 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Оставшаяся часть убытка от обесценения в размере 9 533 тыс. руб. относится к объектам коммерческой недвижимости, полностью обесцененным.

В 2011 году Группой не было выявлено признаков обесценения основных средств.

6 Инвестиционная недвижимость

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

	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Остаток на 1 января 2010 года	38 497 801	-	38 497 801
Поступления	2 374 193	-	2 374 193
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	371	-	371
Выбытия	(865 033)	-	(865 033)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(13 361 560)	-	(13 361 560)
Остаток на 31 декабря 2010 года	26 645 772	-	26 645 772
Поступления	17 603	-	17 603
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	134 036	-	134 036
Выбытия	(32 110)	-	(32 110)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	3 245 675	-	3 245 675
Остаток на 31 декабря 2011 года	30 010 976	-	30 010 976
Поступления	227 811	1 027	228 838
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(625 097)	20 756	(604 341)
Выбытия	(670 893)	-	(670 893)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(497 103)	(12 233)	(509 336)
Остаток на 31 декабря 2012 года	28 445 694	9 550	28 455 244

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2012 года		31 декабря 2011 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 439	7 557 138	10 676	8 419 919	с/х, ООТ,ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	1 103	9 305 843	1 124	9 562 728	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	7 371	8 445 160	7 488	8 911 950	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	330 824	3 986	323 554	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 975	1 001 049	7 975	1 105 235	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	100 598	3 635	102 244	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 586 767	30	1 471 365	ИЖС, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	611	44 368	611	38 341	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 848	73 947	2 848	75 640	с/х
Итого	37 998	28 445 694	38 373	30 010 976	

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

Операции обмена инвестиционной недвижимостью, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов, составили 187 732 тыс. руб. в 2012 году (2011 г.: 0).

По состоянию на 31 декабря 2012 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 698 066 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 8 029 238 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 18).

В течение 2012 года Группа понесла операционные расходы в размере 30 689 тыс. руб. (2011 г.: 18 278 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение 2012 года Группа передала 72,7 га земли в Дмитровском районе и 7,2 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. В течение 2012 года, Группа также продала 27,1 га в Дмитровском районе и 13,99 га в Мытищинском районе. Убыток от данных операций составил 520 344 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2012 года Группа приобрела 24,36 га в Мытищинском районе в обмен на 16,65 га в Дмитровском районе. Группа также приобрела 4,17 га земли населенных пунктов в Клинском районе в обмен на 70,73 га сельскохозяйственных земель в том же районе. Прибыль от данных операций составила 102 014 тыс. руб. и зачтена в консолидированном отчете о совокупном доходе против убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2011 года Группа продала 3 га земли в Мытищинском районе и передала в безвозмездное пользование физическим лицам 25 га земли в Дмитровском районе. Общий убыток от данных операций составил 24 637 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В связи с началом девелопмента проекта «Пестово Life» в 2012 году (Примечание 1) 24,3 га в Мытищинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов.

В связи с началом девелопмента проекта «Солнечный берег» в 2012 году (Примечание 1) 168,9 га в Клинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов.

7 Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	-	1 523 845	1 612 016
Поступления	-	4 555	322 864
Выбытие	-	(1 528 400)	-
Изменение справедливой стоимости	-	-	(411 035)
Остаток на 31 декабря	-	-	1 523 845

В сентябре 2011 года из состава инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента выбыл единственный проект – торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Данный объект был реализован третьей стороне за 50 000 тыс. долл. США (1 480 531 тыс. руб., переведенных по курсу, действовавшему на дату совершения операции). Убыток от реализации данного объекта составил 47 869 тыс. руб.

8 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года			
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	4 902 398	5 116 038	5 770 213
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 560 154	3 132 506	3 194 985
Инфраструктура (в)	425 674	796 575	471 833
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	7 888 226	9 045 119	9 437 031
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года			
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	621 386	811 668	1 259 354
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	434 698	783 987	1 397 518
Инфраструктура (в)	402 715	36 736	322 312
Готовая продукция (г)	969 772	991 979	3 084 151
Прочие товарно-материальные запасы	36 073	100 845	154 617
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	2 464 644	2 725 215	6 217 952
Итого товарно-материальные запасы	10 352 870	11 770 334	15 654 983

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
По себестоимости	7 178 177	9 396 149	13 322 124
По чистой цене реализации	3 174 693	2 374 185	2 332 859
Итого	10 352 870	11 770 334	15 654 983

В течение 2012 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 586 639 тыс. рублей (2011 год: 586 393 тыс. руб.).

В 2012 году Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 1 491 118 тыс. руб. (2011 г.: 1 171 104 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2012 г. составил 2 915 174 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 1 765 103 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2012 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 865 829 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 2 776 085 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 18).

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

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

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства; и
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда.

8 Товарно-материальные запасы (продолжение)**(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи**

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

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

(в) Инфраструктура

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

(г) Готовая продукция

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

9 Инвестиции, удерживаемые до погашения

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Moody's- B1)	337 007	306 588	-
Итого инвестиции, удерживаемые до погашения	337 007	306 588	-

10 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Авансы выданные За вычетом резерва под обесценение	1 875 316 (75 255)	769 386 (260 580)	660 564 (93 584)
Итого авансы выданные	1 800 061	508 806	566 980

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2012, 2011 и 2010 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	260 580	93 584	238 875
Начисление резерва в течение года	31 764	254 856	93 584
Восстановление начисленного резерва	(213 270)	(48 000)	-
Списание безнадежной задолженности	(3 819)	(39 860)	-
Выбытие дочерних предприятий	-	-	(238 875)
Остаток на 31 декабря	75 255	260 580	93 584

10 Авансы выданные (продолжение)

Предоплата в размере 1 565 580 тыс. рублей представляет собой авансы, выданные связанной стороне, под будущее приобретение квартир в строящемся жилом комплексе (Примечание 31). Фактическая передача квартир, как ожидается, состоится в 2014-2016 годах.

11 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности			
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 23)	505 434	450 722	849 734
Дебиторская задолженность по основной деятельности	130 272	121 984	74 443
Прочая дебиторская задолженность	71 917	28 502	15 428
За вычетом резерва по сомнительной задолженности	(4 754)	(4 600)	(2 927)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	702 869	596 608	936 678
Авансовые платежи по налогу на прибыль	81 432	33 796	122 593
Налог на добавленную стоимость к возмещению	72 792	43 292	57 034
Авансовые платежи по прочим налогам	18 518	23 334	5 364
Расходы будущих периодов	4 805	10 026	22 379
Итого дебиторская задолженность	880 416	707 056	1 144 048

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	673 922	582 177	936 678
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	673 922	582 177	936 678
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>			
- с задержкой платежа менее 180 дней	19 228	9 191	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	8 253	5 240	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	1 466	-	-
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	28 947	14 431	-
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>			
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	-	2 927
- с задержкой платежа свыше 360 дней	4 754	4 600	-
Итого просроченные и обесцененные суммы	4 754	4 600	2 927
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(4 754)	(4 600)	(2 927)
Итого финансовых активов в составе дебиторской задолженности	702 869	596 608	936 678

11 Дебиторская задолженность (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2012 года дебиторская задолженность в размере 673 922 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 582 177 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не отмечалось случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. Нет существенной концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, так как Группа имеет большое количество контрагентов.

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 35.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

12 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Займы выданные (без рейтинга)	3.0%-13%	Долл. США, рубли РФ	363 854	285 493	-
Итого займы выданные			363 854	285 493	-

Займы выданные не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года.

13 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Денежные средства в пути	283 976	-	-
Текущие счета в банках	220 402	146 315	140 781
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	72 485	544 863	227 938
Касса	70	140	280
Итого денежные средства и их эквиваленты	576 933	691 318	368 999

Денежные средства в пути представляют собой денежные средства, полученные как часть вознаграждения от продажи дочернего предприятия Группы Viceroy Homes Limited (Примечание 30), включая эффект от переоценки этой денежной суммы в иностранной валюте на 31 декабря 2012 года. Они были зачислены на банковский счет Группы в январе 2013 года.

По состоянию на 31 декабря 2012 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 6,7-7,5% годовых на срок до 91 дня и долларовые депозиты - под процентную ставку 0,5% годовых на срок до 91 дня (31 декабря 2011 г.: рублевые депозиты под 4,25-5,5% годовых сроком погашения не позднее 1 февраля 2012 года).

13 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

	31 декабря 2012 года		31 декабря 2011 года		31 декабря 2010 года	
	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>						
рейтинг Moody's						
- Ваа1	-	-	-	-	-	75 000
- Ваа2	-	-	62 763	351 429	43 887	152 385
- Ваа3	384 303	31 436	-	-	-	-
- Ва3	339	41 049	-	-	-	-
- В1	3 882	-	-	-	-	-
рейтинг рейтингового агентства Эксперт						
- А+(очень высокий уровень кредитоспособности)	6 606	-	-	-	-	-
- А(позитивный)	-	-	-	193 434	-	-
- В++(приемлемый уровень кредитоспособности)	97 409	-	-	-	-	-
- без рейтинга	11 839	-	83 552	-	96 894	553
Итого эквиваленты денежных средств	504 378	72 485	146 315	544 863	140 781	227 938

Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов не отличается от их балансовой стоимости существенным образом.

14 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 1,1% годовых в размере 15 000 долл. США (31 декабря 2011 г.: ноль) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Практически депозиты могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения без потери основной суммы, но с уменьшением процентного дохода.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству:

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>					
Краткосрочные банковские депозиты (рейтинг Moody's B1)	1,1%	Долл. США	456 426	-	-
Итого краткосрочные банковские депозиты			456 426	-	-

15 Уставный капитал

	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук	26 220 793	25 280 221	17 180 000
В том числе:			
Количество собственных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, выкупленных у акционеров, штук	-	59 428	-

Изменения в уставном капитале (в тысячах российских рублей)

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 1 января 2011 года: 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая			15 280 221
Выкуп собственных акций у акционеров: 59 428 обыкновенных акций			(59 428)
На 31 декабря 2011 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая			15 220 793
На 31 декабря 2012 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая			15 220 793

В сентябре 2011 года внеочередное собрание акционеров Компании приняло решение об уменьшении уставного капитала Компании путем приобретения Компанией части акций для поддержания стоимости акций. Цена приобретения была определена исходя из рыночной стоимости в размере 955,65 рублей за одну именную обыкновенную акцию. В результате данной операции было выкуплено 59 428 собственных акций.

В январе 2012 года собственные акции в количестве 59 428 штук, выкупленные Компанией у акционеров в 2011 году, были погашены.

16 Добавочный капитал

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636	-
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)	(112 200)
Итого добавочный капитал	44 680 787	44 680 787	44 678 151

17 Налог на прибыль*(в тысячах российских рублей)*

	2012 год	2011 год
Отложенное налогообложение	(764 871)	554 765
Текущие расходы по налогу на прибыль	248 272	409 073
Итого (возмещение)/расходы по налогу на прибыль	(516 599)	963 838

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

	2012 год	2011 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	10%	10%
США	35%	35%
Канада	26,5%	26,5%

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

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

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2012 и 2011 гг. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

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

(в тысячах российских рублей)

	2012 год	2011 год
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(3 201 348)	2 018 626
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(640 270)	403 725
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	(9 127)	95 315
Поправки на доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
• Проценты за пользование кредитными средствами	75 026	42 023
• Убыток по договорам на строительство	50 455	101 037
• Курсовые разницы	3 714	63 853
• Прочие	3 603	257 885
(Возмещение) /расходы по налогу на прибыль	(516 599)	963 838

17 Налог на прибыль (продолжение)

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

	31 декабря 2011 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Курсовая разница	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	29 332	(1 321)	3 082	54	31 147
Нематериальные активы	12	(12)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	2 642 753	114 356	-	-	2 757 109
Перенесенные убытки прошлых лет	184 649	485 651	-	(5 875)	664 425
Дебиторская задолженность	159 298	(159 217)	(73)	(8)	-
Кредиторская задолженность	-	91 087	-	-	91 087
Итого отложенные налоговые активы	3 016 044	530 544	3 009	(5 829)	3 543 768
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(716 230)	224 661	-	-	(491 569)
Нематериальные активы	-	(56)	-	-	(56)
Инвестиции, удерживаемые до погашения	-	(1 656)	-	-	(1 656)
Дебиторская задолженность	-	(28 167)	-	-	(28 167)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(51 139)	39 545	-	-	(11 594)
Итого отложенные налоговые обязательства	(767 369)	234 327	-	-	(533 042)
Чистый отложенный налоговый актив	2 248 675	764 871	3 009	(5 829)	3 010 726

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

Отложенный налоговый актив	5 834 346	5 721 732
Отложенное налоговое обязательство	(3 585 671)	(2 711 006)
Чистый отложенный налоговый актив	2 248 675	3 010 726

17 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2011 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Прочие доходы	31 декабря 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы:					
Основные средства	24 494	(3 083)	7 921	-	29 332
Нематериальные активы	7	12	(7)	-	12
Инвестиционная недвижимость	3 298 602	(654 751)	-	(1 098)	2 642 753
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	113 087	(113 087)	-	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	144 027	46 612	(5 990)	-	184 649
Дебиторская задолженность	109 791	48 469	1 303	(265)	159 298
Итого отложенные налоговые активы	3 690 008	(675 828)	3 227	(1 363)	3 016 044
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(841 657)	125 427	-	-	(716 230)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(46 778)	(4 361)	-	-	(51 139)
Итого отложенные налоговые обязательства	(888 435)	121 066	-	-	(767 369)
Чистый отложенный налоговый актив	2 801 573	(554 762)	3 227	(1 363)	2 248 675

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

Отложенный налоговый актив	5 969 891	5 834 346
Отложенное налоговое обязательство	(3 168 318)	(3 585 671)
Чистый отложенный налоговый актив	2 801 573	2 248 675

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 664 425 тыс. рублей (31 декабря 2011 г.: 184 649 тыс. рублей). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	150 121	154 121
31 декабря 2017 года	8 449	31 749
31 декабря 2018 года	31 447	48 316
После 31 декабря 2018 года	2 828 278	689 049
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 018 295	923 235

17 Налог на прибыль (продолжение)

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 394 478 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 126 549 тыс. руб.).

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 3 905 872 тыс. рублей (31 декабря 2011 г.: 4 626 161 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

18 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Долгосрочные банковские кредиты	5 213 058	1 000 348	532 137
Долгосрочные займы	258 618	-	-
Итого долгосрочные кредиты и займы полученные	5 471 676	1 000 348	532 137
Краткосрочные банковские кредиты	4 744 208	6 556 181	8 233 445
Краткосрочные займы	2 000 608	2 661 097	1 762 135
Итого краткосрочные кредиты и займы полученные	6 744 816	9 217 278	9 995 580
Итого кредиты и займы	12 216 492	10 217 626	10 527 717

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 35. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 36.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2012 года варьировались от 11% до 14% (2011 год: от 12,4% до 14%; в 2010 году рублевые банковские кредиты не привлекались). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2012 года варьировались от 9% до 11% (в 2010-2011 годах: от 9% до 11%). Плавающая процентная ставка по валютным банковским кредитам в течение 2012 года составила Libor плюс 8% (2011 год: от Libor плюс 8% до Libor плюс 10%; 2010 год: Libor плюс 10%).

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение 2012 года варьировались от 7% до 15% (2011 год: 15%; 2010 год: от 12% до 15%). В течение 2012 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 10% (2010 год: 18%).

В 2011 году в результате реструктуризации кредитного портфеля Группа понесла дополнительные расходы в размере 10% от всего кредитного портфеля по состоянию на 31 декабря 2011 года, связанные с получением кредитных средств. Данные расходы были вычтены из основной суммы долговых обязательств и амортизируются в течение срока данных долговых обязательств. Данная операция существенным образом повлияла на эффективную процентную ставку. Причиной вышеуказанной операции явился дефицит ликвидности на рынке заимствований в тот период, когда Группа привлекла данные кредитные средства.

По состоянию на 31 декабря 2012 года долгосрочный кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов в связи с несоблюдением финансовой ковенанты. В 2013 году такое несоблюдение отсутствовало, так как, исходя из условий соответствующего договора, финансовая ковенанта не применяется.

18 Кредиты и займы полученные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года долгосрочный кредит в размере 3 320 094 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов в связи с несоблюдением финансовых ковенант. После отчетной даты данное несоблюдение было устранено в связи с проведением реструктуризации в целях погашения данного кредита (Примечание 34).

По состоянию на 31 декабря 2012 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 698 066 тыс. руб. (2011 г.: 8 029 238 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2012 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 865 829 тыс. руб. (2011 год: 2 776 085 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2012 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученным Компанией от ОАО АКБ "Росбанк" и ОАО "Московский Кредитный Банк" на 31 декабря 2012 года. По состоянию на 31 декабря 2011 года дочерние предприятия Группы выступали гарантами по кредитам, полученным Компанией от ING Bank N.V., VTB Bank (Deutschland) AG, ЗАО «Райффайзенбанк», ОАО АКБ «Росбанк» и ОАО «Московский Кредитный Банк».

По состоянию на 31 декабря 2012 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 6 000 тыс. руб. (2011 г.: 229 291 тыс. руб.).

19 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 год
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочная кредиторская задолженность	366 995	-	-
Краткосрочные обязательства			
Начисленные обязательства	989 255	-	-
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	492 045	369 153	598 063
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	474 250	599 639	638 358
Задолженность по финансовой аренде	22 403	22 521	-
Итого финансовые обязательства в составе краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности	2 344 948	991 313	1 236 421
Авансы полученные	13 686	92 912	200 846
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	17 212	21 918	4 596
Прочие обязательства по договорам на строительство	9 773	274 112	-
Итого кредиторская задолженность	2 385 619	1 380 255	1 441 863

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 35.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

20 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2010 года	-	-	-	-
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	220 853	-	-	220 853
Остаток на 31 декабря 2010 года	220 853	-	-	220 853
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(47 253)	117 317	42 298	112 362
Использование резерва	(36 613)	-	-	(36 613)
Остаток на 31 декабря 2011 года	136 987	117 317	42 298	296 602
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	17 373	46 736	-	64 109
Использование резерва	(35 758)	(38 889)	-	(74 647)
Остаток на 31 декабря 2012 года	118 602	125 164	42 298	286 064

Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 125 164 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2012 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2011 г.: 117 317 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2012 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2017 года.

21 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента	1 145 386	2 007 051	4 585 926
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента по договорам на строительство (Примечание 23)	77 293	173 311	493 311
Итого авансы, полученные от покупателей	1 222 679	2 180 362	5 079 237

22 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	225 376	239 583	57 105
Прочие налоги к уплате	58 218	58 060	233 207
Итого текущие налоговые обязательства	283 594	297 643	290 312

23 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	2 476 654	2 606 394
За вычетом промежуточных счетов	(2 058 286)	(2 603 095)
Итого	418 368	3 299
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 11)	505 434	450 722
Авансы, полученные по договорам на строительство, включенные в состав авансов, полученных от покупателей за товарно-материальные запасы (Примечание 21)	(77 293)	(173 311)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 19)	(9 773)	(274 112)
Итого	418 368	3 299

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

24 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	97 966	42 593
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(92 288)	(296 036)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	367 526	255 193
Выручка по договорам на строительство	373 204	1 750
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(80 343)	(41 882)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	78 820	71 405
Признание выявленного убытка	(5 933)	(22 212)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(247 275)	(277 957)
Признание выявленного убытка	(269 904)	(338 879)
Себестоимость по договорам на строительство	(524 635)	(609 525)

25 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Коттеджи и земельные участки	2 364 439	2 800 560
Таунхаусы	823 374	2 138 319
Квартиры	686 321	1 634 729
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 874 134	6 573 608
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Стоимость земельных участков	1 728 975	3 112 761
Услуги подрядных организаций	779 260	972 048
Косвенные расходы	120 322	206 505
Капитализированные проценты по кредитам и займам	109 633	34 555
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	2 738 190	4 325 869

26 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Заработная плата	337 172	293 640
Расходы на рекламу	289 226	74 051
Земельный налог и налог на имущество	69 253	46 059
Расходы на аренду	56 220	59 308
Ремонт и техническое обслуживание	50 043	25 412
Страховые взносы в пенсионный фонд	46 855	24 803
Консультационные услуги	22 929	38 435
Брокерское вознаграждение	22 732	47 202
Амортизация основных средств	12 070	11 490
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	11 784	14 958
Прочие расходы	182 601	132 353
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 100 885	767 711

Значительное увеличение расходов на рекламу в 2012 году по сравнению с 2011 годом обусловлено более активной маркетинговой политикой в отношении продолжающихся проектов и началом широких компаний по продвижению по новым проектам.

Прочие расходы включают, в том числе, прочие операционные налоги и сборы.

27 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Проценты по банковским кредитам	1 592 766	1 064 898
Проценты по прочим займам	97 230	136 096
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	(205 935)	-
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 8) и основных средств (Примечание 5)	(606 253)	(595 451)
Итого финансовые расходы	877 808	605 543

28 Прочие расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	43 325	3 093
Благотворительные взносы	12 046	6 384
Убыток от выбытия прочих активов	1 554	66
Штрафы уплаченные	1 102	7 449
Списание невозмещаемого НДС	-	11 556
Прочие расходы	32 971	21 022
Итого прочие расходы	90 998	49 570

29 Прибыль на одну акцию

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

Базовая и разводненная прибыль на акцию	Средне-взвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый (убыток)/прибыль за период от продолжающейся деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	(Убыток)/Прибыль от продолжающейся деятельности на акцию (руб.)	Чистый убыток за период от прекращенной деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток от прекращенной деятельности на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2012 года	15 220 793	(2 684 749)	(176,39)	(146 190)	(9,60)
За год, закончившийся 31 декабря 2011 года	15 274 284	1 054 788	69,06	(101 564)	(6,65)

30 Прекращенная деятельность

В 2012 году Группа приняла решение о продаже дочернего предприятия Viceroy Homes Limited, представляющего отдельный компонент бизнеса Группы (сегмент «Каркасно-панельные дома»). В декабре 2012 года Группа продала 100% акций этого дочернего предприятия. Операции этого компонента до даты выбытия были отражены как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

Убыток за год от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год	2011 год
Выручка	1 218 402	1 291 800
Затраты	(1 347 895)	(1 395 170)
Убыток до налогообложения от прекращенной деятельности	(129 493)	(103 370)
Налог на прибыль, относящийся к убытку до налогообложения от прекращенной деятельности	3 009	1 806
Убыток от прекращенной деятельности за вычетом налога на прибыль	(126 484)	(101 564)
Убыток до налогообложения от выбытия группы составляющей прекращенную деятельность	(19 706)	-
Налоговый эффект от продажи	-	-
Чистый убыток от прекращенной деятельности	(146 190)	(101 564)

Денежные потоки от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год	2011 год
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности	(96 692)	(95 536)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности	61 211	80 740
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(230)	(330)
Чистая сумма использованных денежных средств	(35 711)	(15 126)

30 Прекращенная деятельность (продолжение)

Группа продала 100% акций дочернего предприятия Viceroy Homes Limited третьей стороне за 11 000 тыс. канадских долларов (эквивалентно 342 426 тыс. руб. по курсу на дату операции – 21 декабря 2012 года.). Контроль над этим дочерним предприятием был утрачен 21 декабря 2012 года. На эту дату была завершена сделка по продаже с исполнением всех обязательств каждой стороной, что имеет безотзывную силу. Также в эту дату директоры Viceroy Homes Limited сложили полномочия.

Активы и обязательства выбывшего дочернего предприятия на 21 декабря 2012 года и расчет убытка от его выбытия представлены следующим образом:

(в тысячах российских рублей)

Активы	
Основные средства (Примечание 5)	265 792
Нематериальные активы	27 384
Прочие долгосрочные активы	1 681
Запасы	133 110
Дебиторская задолженность по основной деятельности	41 433
Прочая дебиторская задолженность	19 830
Денежные средства и их эквиваленты	11 798
Итого активы	501 028
Обязательства	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	248 633
Итого обязательства	248 633
Денежные средства полученные	326 861
Дебиторская задолженность	15 565
Чистые активы выбывшего предприятия	(252 395)
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, из прочего совокупного дохода в состав прибылей и убытков	(72 445)
Расходы на продажу	(37 292)
Чистый убыток от выбытия	(19 706)
Чистое поступление денежных средств от выбытия представлено следующим образом:	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	
Денежные средства полученные	326 861
За вычетом: выплаченных расходов на продажу	(37 292)
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов выбывшего дочернего предприятия	(11 798)
Чистое поступление денежных средств от продажи	277 771

31 Выбытие дочерних предприятий

В апреле 2012 года Группа утратила контроль над одним из своих дочерних предприятий, образованным в форме общества с ограниченной ответственностью, посредством выхода из состава его участников. Общие активы на дату потери контроля составляли 5 042 660 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 055 632 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, соответственно. Общее вознаграждение от потери контроля было оценено как пропорциональная доля в чистых активах этого дочернего предприятия на дату выхода и составило 4 051 824 тыс. руб. Данное вознаграждение было получено посредством передачи собственного векселя Компании. Прибыль от выбытия данного дочернего предприятия составила 64 796 тыс. руб.

32 Операции со связанными сторонами

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

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

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

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг. представлена ниже:

	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Авансы выданные	1 565 580	-
Займы выданные	34 489	-
Дебиторская задолженность	13 185	-
Денежные средства и их эквиваленты	6 606	193 434
Долгосрочные кредиты и займы полученные	(258 618)	-
Краткосрочные кредиты и займы полученные	(884 356)	809 086
Долгосрочная кредиторская задолженность	(366 995)	-
Кредиторская задолженность	(80 535)	-

В 2012 году Группа получила заем от связанной стороны в размере 254 380 тыс. рублей под 10% годовых; Группа предоставила связанной стороне заем в размере 32 901 тыс. рублей под 13% годовых. В 2011 году Группа разместила депозит в банке, являющемся связанной стороной, в долларах США под 4,5% годовых на срок до 1 февраля 2012 года в размере 184 098 тыс. рублей.

32 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Операции со связанными сторонами в течение 2012 и 2011 гг. представлены ниже:

	2012 год		2011 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	2 412	-	-	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(20 658)	-	-	-
Процентные доходы	1 561	-	2 032	-
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	205 935	-	-	-
Процентные расходы	(133 781)	-	(102 198)	-
Вознаграждение ключевого управленческого персонала				
Заработная плата и соответствующие налоги	-	45 828	-	35 838
Выплаты по расторжению трудового договора	-	-	-	1 860
Страхование	-	2 113	-	3 255
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	47 941	-	40 953

33 Сегментная информация

Продукты и услуги – источники получения дохода по сегментам

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

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

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- жилая недвижимость (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирный жилой комплекс;
- прочие

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

33 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

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

2012 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	18 869	4 284 965	-	30 410	-	4 334 244
Реализация между сегментами	337	16 524	-	-	(16 861)	-
Итого выручка	19 206	4 301 489	-	30 410	(16 861)	4 334 244
Операционные расходы	(30 732)	(3 838 955)	(3 419)	(7 342)	-	(3 880 448)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(1 485 636)	-	(5 482)	-	(1 491 118)
Убыток от обесценения основных средств	-	(146 701)	-	-	-	(146 701)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(497 103)	-	-	(12 233)	-	(509 336)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(418 330)	-	-	-	-	(418 330)
Резерв по искам	-	(17 373)	-	-	-	(17 373)
Резерв по авансам выданным	-	181 506	-	-	-	181 506
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	(926 959)	(1 005 670)	(3 419)	5 353	(16 861)	(1 947 556)
Финансовые расходы						(877 808)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						129 500
Чистые нераспределенные расходы						(505 484)
Налог на прибыль						516 599
Убыток за год от продолжающейся деятельности						(2 684 749)

33 Сегментная информация (продолжение)

2011 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирны й жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	15 675	6 594 827	-	32 903	-	6 643 405
Реализация между сегментами	376	7 959	-	-	(8 335)	-
Итого выручка	16 051	6 602 786	-	32 903	(8 335)	6 643 405
Операционные расходы	(21 660)	(5 328 985)	-	(8 158)	-	(5 358 803)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(1 171 104)	-	-	-	(1 171 104)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	3 245 675	-	-	-	-	3 245 675
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(24 637)	-	-	(47 869)	-	(72 506)
Резерв по искам	-	47 253	-	-	-	47 253
Резерв по авансам выданным	-	(205 568)	-	-	-	(205 568)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	3 215 429	(55 618)	-	(23 124)	(8 335)	3 128 352
Финансовые расходы						(605 543)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(86 372)
Чистые нераспределенные расходы						(417 811)
Налог на прибыль						(963 838)
Прибыль за год от продолжающейся деятельности						1 054 788

Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(515 294)	(357 902)
Финансовые доходы	77 558	13 662
Прочие доходы	23 404	24 185
Обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	(154)	(5 888)
Резервы по прочим платежам	-	(42 298)
Штрафы уплаченные	(1 102)	(7 449)
Списание невозмещаемого НДС	-	(11 556)
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	(43 325)	(3 093)
Благотворительные взносы	(12 046)	(6 384)
Прочие расходы	(34 525)	(21 088)
Итого чистые нераспределенные (расходы)/доходы	(505 484)	417 811

33 Сегментная информация (продолжение)

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

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	33 357 332	34 900 806
Жилая недвижимость	11 795 946	13 208 802
Многоквартирный жилой комплекс	1 280 435	-
Прочие	13 319	339
Итого активы по сегментам	46 447 032	48 109 947
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	613 019
Нераспределенные активы	2 742 949	2 021 117
Итого активы	49 189 981	50 744 083
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	2 043 976	2 186 232
Жилая недвижимость	7 793 357	9 695 963
Многоквартирный жилой комплекс	332 467	-
Прочие	-	-
Итого обязательства по сегментам	10 169 800	11 882 195
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	227 889
Нераспределенные обязательства	8 935 654	5 848 075
Итого обязательства	19 105 454	17 958 159

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

33 Сегментная информация (продолжение)

Прочая сегментная информация

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	234 772	1 215
Жилая недвижимость	159 574	81 073
Многоквартирный жилой комплекс	-	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	5 172	9 869
Прочие	1 027	359
Нераспределенные капитальные затраты	8 628	10 652
Итого поступления внеоборотных активов	409 173	103 168
Амортизация по сегментам		
Жилая недвижимость	4 816	4 623
Многоквартирный жилой комплекс	-	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	18 474	34 083
Прочие	-	87
Нераспределенная амортизация	7 255	6 776
Итого амортизация по сегментам	30 545	45 569

Географическая информация

Группа ведет деятельность в одном основном географическом районе: Российская Федерация (в 2011 году: в четырех основных географических районах: Российская Федерация, Канада, США и Япония).

Информация по географическому местонахождению в отношении внеоборотных активов Группы, за исключением инвестиций, удерживаемых до погашения, и отложенных налоговых активов, представлена следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Внеоборотные активы по географическому местонахождению		
Российская Федерация	28 700 682	30 234 681
Канада	-	393 896
США	-	11 565
Итого внеоборотные активы по географическому местонахождению	28 700 682	30 640 142

34 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг. Группа не имела существенных обязательств по предстоящим капитальным затратам.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет.

При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается.

Условные налоговые обязательства

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

Поправки в Налоговый Кодекс в части трансфертного ценообразования вступили в силу с 1 января 2012 года. Новые правила трансфертного ценообразования являются более технически сложными и, в определенной степени, больше соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития. Новое законодательство предусматривает возможность доначисления налогов по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, применимое к сделкам, совершенным 31 декабря 2011 года или ранее, также предусматривает право налоговых органов на доначисление налогов по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой в сделке и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают сделки между взаимозависимыми лицами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе Российской Федерации, все внешнеторговые сделки (независимо от того, осуществляются ли они между взаимозависимыми или независимыми лицами), сделки, при которых цены, применяемые одним и тем же налогоплательщиком по идентичным операциям, различаются более чем на 20% в пределах непродолжительного периода времени, а также товарообменные (бартерные) операции. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования.

34 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

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

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены руководством Группы с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

По состоянию на 31 декабря 2012 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, в основном относящимся к налогу на прибыль, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

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

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

Соблюдение условий кредитных договоров

Группа имеет определенные ограничительные обязательства, связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая объявление дефолта. По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа не соблюдала одну из финансовых ковенантов по кредитному договору с одним из банков-кредиторов, а именно повышение уровня совокупного долга согласно МСФО выше установленного уровня (400 000 тыс. долл. США). В связи с этим несоблюдением долгосрочный кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов и займов. В 2013 году такое несоблюдение отсутствовало, так как, исходя из условий соответствующего договора, финансовая ковенанта не применяется.

34 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года по долгосрочным кредитам, полученным от ING Bank N.V. в сумме 3 320 095 тыс. руб., и по краткосрочным кредитам, полученным от VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG в сумме 1 096 016 тыс. руб., Группой было зафиксировано частичное несоблюдение некоторых финансовых ковенантов, а именно снижение величины чистой стоимости чистых активов Группы по МСФО ниже минимально установленного уровня (1 261 721 тыс. долл. США). В связи с указанным несоблюдением финансовой ковенанты вышеупомянутые долгосрочные кредиты были реклассифицированы в краткосрочные кредиты и займы на 31 декабря 2011 года.

В 2012 году Группа успешно рефинансировала кредит ING Bank N.V. и, таким образом, обеспечила себе возможность урегулировать нарушение финансовых ковенант, установленных кредитным соглашением с указанным банком.

Кредит VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG был погашен в 2012 году.

35 Управление финансовыми рисками

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

Кредитный риск

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

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

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

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

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

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

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Внеоборотные активы			
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	337 007	306 588	-
Оборотные активы			
Эквиваленты денежных средств (Примечание 13)	576 863	691 178	368 719
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	456 426	-	-
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	702 869	596 608	936 678
Займы выданные (Примечание 12)	363 854	285 493	-
Итого максимальная величина кредитного риска	2 437 019	1 879 867	1 305 397

На 31 декабря 2012 года Группа имела 1 контрагента (31 декабря 2011 г.: 3 контрагентов), суммарная дебиторская задолженность по которому составляла 489 689 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 447 781 тыс. руб.) или 70% общей суммы дебиторской задолженности (31 декабря 2011 г.: 75%).

Банковские депозиты Группы размещены в четырех банках (31 декабря 2011 г.: в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В1 по международной шкале.

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

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

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

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

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	-	337 007	-	337 007
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	309 854	267 079	-	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	456 426	-	-	456 426
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	687 605	15 264	702 869
Займы выданные (Примечание 12)	315 779	48 075	-	363 854
Итого финансовые активы	1 082 059	1 339 766	15 264	2 437 089
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	2 562	2 341 903	483	2 344 948
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	8 442 474	3 774 018	-	12 216 492
Итого финансовые обязательства	8 445 036	6 115 921	483	14 561 440
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2012 года	(7 362 977)	(4 776 155)	14 781	(12 124 351)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	-	306 588	-	306 588
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	19 549	633 477	38 292	691 318
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	527 190	69 417	596 607
Займы выданные (Примечание 12)	209 964	75 529	-	285 493
Итого финансовые активы	229 513	1 542 784	107 709	1 880 006
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	37 181	826 753	127 379	991 313
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	8 397 551	1 820 075	-	10 217 626
Итого финансовые обязательства	8 434 732	2 646 828	127 379	11 208 939
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2011 года	(8 205 219)	(1 104 044)	(19 670)	(9 328 933)

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 1 января 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	171 736	143 017	54 246	368 999
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	52 800	848 080	35 798	936 678
Итого финансовые активы	224 536	991 097	90 044	1 305 677
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	53 790	1 079 629	103 002	1 236 421
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	10 350 292	177 425	-	10 527 717
Итого финансовые обязательства	10 404 082	1 257 054	103 002	11 764 138
Чистая валютная позиция на 1 января 2011 года	(10 179 546)	(265 957)	(12 958)	(10 458 461)

Укрепление/ослабление доллара США на 10% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2012 года уменьшило/увеличило бы прибыль за 2012 год на 734 771 тыс. руб. (2011 г.: 822 395 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны, а также не учитывает разницы, возникающие от пересчета в презентационную валюту Группы.

Процентный риск

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

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

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года и на 31 декабря 2011 года имеют только фиксированные процентные ставки.

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

Прочий ценовой риск

Прочий ценовой риск связан с вероятностью колебаний справедливой стоимости или будущих денежных потоков в связи с изменениями рыночных цен (помимо влияния процентного и валютного рисков) на финансовые инструменты. Группа подвержена данному риску в части кредиторской задолженности перед подрядчиками. Политика управления данным риском направлена на фиксирование цен с подрядчиками при подписании договоров подряда. Таким образом, анализ чувствительности не представлен, так как риск колебания будущих денежных потоков в отношении кредиторской задолженности на отчетную дату незначителен.

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

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

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

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2012, 2011 и 2010 гг. 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.

	Средне- взвешенная процентная ставка	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 336 277	330 717	36 653	251 341	693 292	2 648 280
Кредиты и займы полученные	12,2	3 616 519	660 803	337 471	3 660 669	6 785 224	15 060 686
Итого финансовые обязательства		4 952 796	991 520	374 124	3 912 010	7 478 516	17 708 966

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2011 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	526 603	193 054	88 682	160 507	112 273	1 081 119
Кредиты и займы полученные	11,9	5 685 123	895 153	283 358	3 750 550	1 034 481	11 648 665
Итого финансовые обязательства		6 211 726	1 088 207	372 040	3 911 057	1 146 754	12 729 784

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 1 января 2011 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	519 645	323 139	68 687	324 939	-	1 236 410
Кредиты и займы полученные	10,1	5 317 288	-	722 276	4 583 194	597 296	11 220 054
Итого финансовые обязательства		5 836 933	323 139	790 963	4 908 133	597 296	12 456 464

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

Обязательства кредитного характера Группы по займам выданным на 31 декабря 2012 года составляют 517 196 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 662 435 тыс. руб.)

Управление капиталом

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

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2012 года, составляла 30 084 527 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 32 785 924 тыс. руб.).

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	12 216 492	10 217 626	10 527 717
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	(576 933)	(691 318)	(368 999)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	(456 426)	-	-
Займы выданные (Примечание 12)	(363 854)	(285 493)	-
Чистые заемные средства	10 819 279	9 240 815	10 158 718
Собственный капитал	30 084 527	32 785 924	31 986 248
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	35,96%	28,19%	31,76%

В течение 2011 года Группа не соблюдала внешние требования к уровню капитала, установленные в кредитных соглашениях Группы, в соответствии с которыми Группа обязана поддерживать соотношение заемных средств к собственным на уровне ниже 67%, а также величина собственного капитала должна быть не ниже определенной фиксированной величины. Группа соблюдала требование в отношении соотношения заемных средств к собственным и не соблюдала требование к величине собственного капитала по некоторым кредитным соглашениям. В 2012 году по одному кредитному соглашению Группа достигла договоренности в отношении снижения минимального уровня собственного капитала, а также изыскала меры для погашения кредита по другому кредитному соглашению, что позволяет по состоянию на 31 декабря 2012 года соответствовать всем требованиям (Примечание 34).

36 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2012 года, 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года представлена следующим образом:

Финансовые Активы <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Инвестиции, удерживаемые до погашения			Займы выданные и дебиторская задолженность		
	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Внеоборотные активы						
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	337 007	306 588	-	-	-	-
Оборотные активы						
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	-	-	702 869	596 608	936 678
Займы выданные (Примечание 12)	-	-	-	363 854	285 493	-
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	-	-	-	576 933	691 318	368 999
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	-	-	-	456 426	-	-
Итого финансовые активы	337 007	306 588	-	2 100 082	1 573 419	1 305 677

Финансовые обязательства <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости		
	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 18)	5 471 676	1 000 348	532 137
Финансовые обязательства в составе долгосрочной кредиторской задолженности (Примечание 19)	366 995	-	-
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 18)	6 744 816	9 217 278	9 995 580
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	1 977 953	991 313	1 236 421
Итого финансовые обязательства	14 561 440	11 208 939	11 764 138

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2012 года, по оценке руководства, составляет 13 976 006 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 11 050 729 тыс. руб.).

37 События после отчетной даты

В марте 2013 года Группа подписала соглашение о продаже примерно 99 га земли из своего земельного банка. Общая сумма сделки составляет 992 915 тыс. руб.

В продолжение переговоров правительства Кипра с Европейской комиссией, Европейским Центральным Банком и Международным Валютным Фондом о выделении финансирования, 25 марта 2013 года была достигнута договоренность о том, что финансовая помощь будет предоставлена Кипру в обмен на пакет мер, включающих разделение Лаки Банка (Laiki Bank) на хороший банк (вклады на сумму до 100 тыс. евро) и плохой банк (вклады на сумму от 100 тыс. евро), а также примерно 40%-е урезание вкладов от 100 тыс. евро в Банке Кипра (Bank of Cyprus). В дополнение к этим мерам, ставка налога на прибыль корпораций будет увеличена с 10% до 12,5%.

По оценке Группы, вышеуказанные события на Кипре значительно не ухудшат ее финансовое положение благодаря незначительному уровню операций Группы на Кипре.

ПРИЛОЖЕНИЯ⁴

Отчет Совета директоров По приоритетным направлениям деятельности

Для Компании 2012 год был насыщенным с точки зрения работы над текущими и перспективными проектами. Следуя стратегии, утвержденной Советом директоров ОАО «ОПИН» в 2011 году, Компания вывела на рынок проект в рамках комплексного развития территорий – многоквартирный комплекс в районе города Апрелевка (микрорайон «Мартемьяново-7», городское поселение Апрелевка Наро-Фоминского муниципального района Московской области) – «Vesna» («Апрелевка»). Совет директоров утвердил 06 августа 2012 года реализацию Обществом первой очереди инвестиционного проекта «Vesna» («Апрелевка»), которая включает в себя строительство 53 601 кв.м. жилой площади в формате квартир-студий, 1, 2 и 3-х комнатных квартир площадью 22-100 кв. м.

Весной 2012 года запущена реализация проекта «Пестово life» - организация территории коттеджного поселка, расположенного на расстоянии 27 км от МКАД по Дмитровскому шоссе (следующая очередь коттеджного поселка «Пестово»), на земельных участках общей площадью 16 га, с общим объемом инвестиций в размере 300 млн руб. Участие Общества в инвестиционном проекте «Пестово life» утверждено Советом директоров на заседании, состоявшемся 19 июля 2012 года.

На завершающей стадии находится реализация текущих проектов по строительству коттеджных поселков «Павлово-2» и «Пестово». Один из крупных проектов Компании - «Мартемьяново» - в 2012 году упрочил позиции среди конкурентов за счет высокой стадии готовности, а также благодаря тому, что его территория не стала частью «Новой Москвы». В то время как в ряде поселков премиального сегмента, вошедших в границы Москвы, продажи домовладений практически остановились, продажи в коттеджном поселке «Мартемьяново» продемонстрировали стабильность.

По четырем текущим проектам «Павлово 2», «Пестово», «Мартемьяново» и «Пестово Life» в 2012 году было заключено 244 договора купли-продажи на общую сумму 3,4 млрд руб. на 28,8 тысяч кв. м жилой площади и 2940 соток земли.

Количество проданных объектов составляет приблизительно 94% в «Павлово 2», 80% - в «Пестово», 78% - в «Мартемьяново» и 34% - в «Пестово Life». На 31 декабря 2012 года общий объем инвестиций, запланированных на завершение всех четырех поселков, составляет 1,5 млрд руб (без учета Радужного квартала в проекте «Мартемьяново», где концепция застройки еще не определена).

Доля проектов Компании в структуре продаж коттеджных поселков уровня «бизнес» и «премиум» на конкурентных направлениях составила 12% в сегменте коттеджей и 11% в сегменте участков без подряда. Факторами успеха послужили как инновационный подход к организации работы департамента продаж, так и высокая степень готовности поселков.

⁴ Приведены в соответствии с Положением «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», утв. Приказом ФСФР России от 04.10.2011 N 11-46/пз-н

В среднесрочной перспективе Общество планирует начать реализацию новых проектов по строительству объектов жилой недвижимости в Москве и Московской области.

В декабре 2012 года состоялась продажа канадской компании «VICEROY HOMES LIMITED», специализирующейся на производстве несерийных сборных домов в Северной Америке.

«VICEROY HOMES LIMITED» была основана в 1955 году и завоевала репутацию одного из самых узнаваемых брендов в производстве несерийных сборных домов в Северной Америке. «VICEROY HOMES LIMITED» эксплуатирует два производственных объекта в провинциях Канады – Онтарио и Британской Колумбии, а через свою сеть офисов продаж, состоящих из сотрудников компании и независимых эксклюзивных дилеров, продает комплекты домов в Канаде и на международном рынке. В 2008 году «ОПИН» приобрела «VICEROY HOMES LIMITED» с целью использования технологий сборки каркасных деревянных домов в своих проектах. Однако на российском рынке эти технологии не смогли завоевать популярность. Более того, развитие мирового кризиса и падение темпов строительства в Канаде и США ухудшили финансовое состояние «VICEROY HOMES LIMITED». В связи с этим было принято решение о ее продаже в рамках оптимизации структуры активов Компании.

Финансовые результаты ОАО «ОПИН» в соответствии с МСФО.

Показатели, тыс. руб.

	2012	2011
Выручка	4 334 244	6 643 405
Валовая прибыль	451 731	523 307
Чистая прибыль (убыток)	2 830 939	1 054 788
Рентабельность собственного капитала	0%	3,22%
Рентабельность активов	0%	2,08%
Коэффициент чистой прибыльности	0%	15,88%
Рентабельность продаж	0%	7,88%
Оборачиваемость капитала	0,11	0,18

Структура выручки, тыс. долл. США

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

Показатели эффективности, тыс. долл. США

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

Показатели финансовой устойчивости, тыс. долл. США

	2012	2011
--	------	------

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

Потребление энергоресурсов

Использование энергетических ресурсов в 2012 году

№ п/п	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Всего по Группе	
			Кол-во ед.	Сумма, руб.
1	Электрическая энергия	кВт/час	889 680	2 731 093,4
2	Тепловая энергия	тыс. Гкал	237,07	318 180,34
3	Бензин	литры	43 087,75	1 099 657,50
4	Дизельное топливо	тонн	0	0
5	Уголь	тонн	0	0
6	Нефть	тонн	0	0
7	Мазут топочный	тонн	0	0
8	Дрова	м3	0	0
9	Керосин	тонн	0	0
10	Кокс	тонн	0	0

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

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

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

Стороны:

Банк: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»;

Поручитель: ОАО «ОПИН»;

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

Предмет договора поручительства: обязательство Поручителя перед Кредитором отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Пестово» (ИНН 7707521900) (далее – «Должник»), всех обязательств по Кредитному договору №0155-12-001805 от «13» июня 2012г., заключенному между Кредитором и Должником.

Сумма по Кредитному договору: 1 309 324 000 (Один миллиард триста девять миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек;

Размер процентов по Кредитному договору: 2,5 % годовых.

Сумма кредита с учетом процентов: не более 1 462 000 000 (Один миллиард четыреста шестьдесят два миллиона) рублей 00 копеек.

Целевое использование кредита в соответствии с Кредитным договором: приобретение векселей ОАО «Банк Санкт-Петербург» сроком по предъявлению с целью оплаты по договору купли-продажи земельного участка площадью 20 500 000 кв. м., кадастровый номер 50:03:000 00 00:0003, расположенного по адресу: Московская обл., Клинский район, с/о Воронинский, АОЗТ «Динамо».

Порядок погашения:

Дата погашения	Сумма
«14» января 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» февраля 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» марта 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«15» апреля 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» мая 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» июня 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«15» июля 2013 г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» августа 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек

«13» сентября 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» октября 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» ноября 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«13» декабря 2013г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» января 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» февраля 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» марта 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» апреля 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» мая 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«13» июня 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» июля 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» августа 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«15» сентября 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» октября 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» ноября 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«15» декабря 2014г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» января 2015г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«13» февраля 2015г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«13» марта 2015г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» апреля 2015г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«14» мая 2015г.	43 644 133 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто тридцать три) рубля 00 копеек
«10» июня 2015г.	43 644 143 (Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто сорок три) рубля 00 копеек
ИТОГО	1 309 324 000 (Один миллиард триста девять миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек

Срок окончательного погашения кредита устанавливается «10» июня 2015г.

Обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору:

- Договор поручительства, заключенный между Банком и ОАО «ОПИН»;
- Заклад, приобретаемого(ых) векселя (ей) ОАО «Банк Санкт-Петербург» в соответствии с договором о залоге векселя(ей), заключаемым между Банком и ООО «РозИнвест»;
- Ипотека недвижимого имущества (земельного участка площадью 20 500 000 кв. м., кадастровый номер 50:03:000 00 00:0003), расположенного по адресу: Московская обл., Клинский район, с/о Воронинский, АОЗТ «Динамо» в соответствии с договором об ипотеке, заключаемым между Банком и Заемщиком.

Срок действия Кредитного договора: Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до полного возврата Должником кредита, а также получения Банком всех причитающихся ему процентов, пени и иных платежей, определенных Договором.

Срок действия договора поручительства: Договор вступает в силу с даты подписания и прекращается с даты полного исполнения Основного обязательства Должником или Поручителем.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 июня 2012 года (Протокол № 142 от 19.06.2012 года).

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

Страхователь: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

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

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

Страховой случай - факт наступления ответственности за причинение вреда третьим лицам в связи с осуществлением Застрахованными лицами их деятельности в качестве директора единоличного или в составе коллегиального исполнительного органа Страхователя вследствие непреднамеренного ошибочного действия (небрежности, упущения), повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение;

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 (цена сделки): 65 000 (Шестьдесят пять тысяч) долларов США;

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

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 29 июня 2012 года (Протокол № 01-12 от 29.06.2012 года).

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

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

Покупатель: ОАО «ОПИН»;

Предмет договора: Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

- 1) квартира, назначение: жилое, общая площадь 198,1 (Сто девяносто восемь и 1/10) кв.м, этаж 1,2, мансардный, адрес объекта: Московская область, Истринский район, сельское поселение Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Малахитовая, д.10, кв.2, условный номер: 50-50-08/134/2009-446 (далее именуемая «КВАРТИРА №Т18»).

КВАРТИРА №Т18 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.06.2009 года №RU505043102006001-130, Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Строй Групп» от 28.10.2009 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-НД № 456762 от «20» января 2010 года, выданным Управлением Федеральной

регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/134/2009-446.

- 2) квартира, назначение: жилое, общая площадь 197,4 (Сто девяносто семь и 4/10) кв.м, этаж 1,2, мансардный этаж, адрес объекта: Московская область, Истринский район, сельское поселение Павло-Слободское, дер. Новинки, ул. Малахитовая, д.2/3, кв.3, условный номер: 50-50-08/134/2009-260 (далее именуемая «КВАРТИРА №Т37»).

КВАРТИРА №Т37 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.04.2009 года №RU505043102006001-54, Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Строй Групп» от 28.10.2009 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-НД № 568849 от «12» января 2010 года, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/134/2009-260.

- 3) квартира, назначение: жилое, общая площадь 93,5 (Девяносто три и 5/10) кв.м, этаж 3, адрес объекта: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., дер. Новинки, ул. Павловский бульвар, д.2, кв.27, условный номер: 50-50-08/130/2010-066 (далее именуемая «КВАРТИРА №К1-27»).

КВАРТИРА №К1-27 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Строй Групп» от 25.08.2010 года, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.08.2010 года №RU505043102006001-356, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АБ № 061250 от «24» ноября 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» ноября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/130/2010-066.

- 4) квартира, назначение: жилое, общая площадь 65,7 (Шестьдесят пять и 7/10) кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., дер. Новинки, ул. Павловский бульвар, д.8, кв.20, условный номер: 50-50-08/114/2010-415 (далее именуемая «КВАРТИРА №К4-20»).

КВАРТИРА №К4-20 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.08.2010 года №RU505043102006001-358, Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Строй Групп» от 25.08.2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АБ № 061132 от «23» ноября 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «23» ноября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/114/2010-415.

- 5) квартира, назначение: жилое, общая площадь 65,3 (Шестьдесят пять и 3/10) кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., дер. Новинки, ул. Павловский бульвар, д.8, кв.39, условный номер: 50-50-08/114/2010-434 (далее именуемая «КВАРТИРА №К4-39»).

КВАРТИРА №К4-39 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.08.2010 №RU505043102006001-358, Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Строй Групп» от 25.08.2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АБ № 061163 от «23» ноября 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «23» ноября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/114/2010-434.

- б) квартира, назначение: жилое, общая площадь 90,6 (Девяносто и 6/10) кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., дер. Новинки, ул. Малахитовая, д.5, кв.1, условный номер: 50-50-08/090/2010-231 (далее именуемая «КВАРТИРА №К7-1»).

КВАРТИРА №К7-1 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 02.03.2010 года №RU505043102006001-47, Протокола Внеочередного общего собрания участников ООО «Строй Групп» от 05.07.2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АА № 399337 от «19» августа 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» августа 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/090/2010-231.

- 7) квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,9 (Восемьдесят два и 9/10) кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., дер. Новинки, ул. Малахитовая, д.7, кв.19, условный номер: 50-50-08/090/2010-206 (далее именуемая «КВАРТИРА №К8-19»).

КВАРТИРА №К8-19 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 02.03.2010 года №RU505043102006001-48, Протокола Внеочередного собрания участников ООО «Строй Групп» от 05.07.2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АА № 399288 от «18» августа 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/090/2010-206.

- 8) квартира, назначение: жилое, общая площадь 66,2 (Шестьдесят шесть и 2/10) кв.м, этаж 3, адрес объекта: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., дер. Новинки, ул. Малахитовая, д.7, кв.28, условный номер: 50-50-08/090/2010-215 (далее именуемая «КВАРТИРА №К8-28»).

КВАРТИРА №К8-28 принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 02.03.2010 года №RU505043102006001-48, Протокола Внеочередного собрания участников ООО «Строй Групп» от 05.07.2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АА № 399297 от «18» августа 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-08/090/2010-215.

Цена договора: 50 484 577 (Пятьдесят миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят семь) рублей (НДС не облагается).

Порядок оплаты: оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре, в срок не позднее 31 декабря 2012 года.

Особые условия: право собственности на квартиры переходит от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности на квартиры, указанные в Договоре. При этом Покупатель становится собственником квартир и принимает на себя обязанности по уплате налогов, а также осуществляет за свой счет их эксплуатацию и ремонт.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 октября 2012 года (Протокол № 148 от 09.10.2012 года).

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

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

Покупатель: ОАО «ОПИН».

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

- Общая площадь – 310 560 (триста десять тысяч пятьсот шестьдесят) кв. м.
- Адрес: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, северо-западнее д. Сухарево, уч. 12.
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.
- Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.
- Кадастровый номер: 50:12:002 02 01:0036.
- Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09 апреля 2009 г., серия 50-НГ № 513296, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» апреля 2009 года сделана запись о регистрации № 50-50-12/028/2009-025.

Цена договора: 1 214 289,60 (Один миллион двести четырнадцать тысяч двести восемьдесят девять) рублей 60 копеек, НДС не облагается.

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

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 ноября 2012 года (Протокол № 150 от 23.11.2012 года).

5. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - дополнительное соглашение к договору от 24 ноября 2010 г. № ОИ-Т/10/0/032 между Обществом и Генеральным директором Общества Крыловым Артемием Сергеевичем, существенными условиями которого являются:

Предмет соглашения: изменение размера оплаты труда (вознаграждения) Генерального директора в соответствии с Приложением № 1 к Протоколу заседания Совета директоров.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 23 ноября 2012 года (Протокол № 150 от 23.11.2012 года).

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

Стороны:

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

Покупатель: Общество.

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

Цена договора: 307 723 916 (Триста семь миллионов семьсот двадцать три тысячи девятьсот шестнадцать) рублей 93 копейки (НДС не облагается).

Порядок оплаты: оплата цены приобретаемого имущества производится Покупателем на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре, в срок не позднее «31» марта 2013 года.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 19 декабря 2012 года (Протокол № 152 от 19.12.2012 года).

7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, - договор поручительства, существенными условиями которого являются:

Стороны:

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

Поручитель: ОАО «ОПИН»;

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

Предмет договора поручительства:

Сумма по Кредитному договору: Поручитель обязуется солидарно с Обществом с ограниченной ответственностью «Строй Групп» (сокращенное наименование – ООО «Строй Групп») в полном объеме отвечать перед Банком за исполнение ООО «Строй Групп» обязательств по Кредитному договору, заключенному Банком и ООО «Строй Групп» (далее - Кредитный договор);

Лимит выдачи по Кредитному договору: 2 300 000 000,00 (Два миллиарда триста миллионов) рублей;

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

Целевое использование кредита в соответствии с Кредитным договором:

- финансирование работ по строительству коттеджного поселка, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., вблизи д. Румянцево;

- финансирование работ по строительству коттеджного поселка, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос Павлово-Слободское, д. Новинки;

- финансирование приобретения недвижимого имущества, в т.ч. имущества, которое будет создано в будущем.

Срок возврата кредита по Кредитному договору: до 10.12.2014 г.

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

Дата	Максимальная сумма остатка задолженности по кредиту на указанную дату (основной долг), рубли
10.10.2012	2 200 000 000.00

10.04.2013	2 000 000 000.00
10.10.2013	1 650 000 000.00
10.04.2014	1 200 000 000.00
10.10.2014	650 000 000.00
10.12.2014	0.00

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

Срок действия договора поручительства: до 10 декабря 2017 г.

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

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

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

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

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

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

Страховыми случаями в соответствии с настоящим договором являются:

- документально подтвержденное обращение застрахованного лица в медицинское учреждение из числа предусмотренных договором страхования;

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

произошедшее в течение срока страхования при условии, что застрахованное лицо обратилось:

при остром заболевании, обострении хронического заболевания, отравлении, травме и других несчастных случаях, при таком состоянии здоровья, которое требует получения медицинских и иных услуг, включенных в программу добровольного медицинского страхования;

за получением медицинской (лечебной, диагностической, консультативной, реабилитационно-восстановительной, оздоровительной, профилактической, в том числе иммунопрофилактической и другой, указанной в программе добровольного медицинского страхования помощи);

при условии включения ее в программу добровольного медицинского страхования, в случае возникновения вреда здоровью вследствие неправильных или некачественных действий медицинского персонала.

Размер страховой суммы: от 647 500 000 (Шестьсот сорок семь миллионов пятьсот тысяч) рублей до 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей включительно.

Размер страховой премии: от 6 456 029 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч двадцать девять) рублей до 10 000 000 (Десять миллионов) рублей включительно.

Срок действия договора: договор действует с 00:00 часов «01» января 2013 г. по 24:00 часов «31» декабря 2013 г.

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

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

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

Предмет договора: Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное возмездное пользование часть нежилого помещения – комнаты № 340 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 6 кв. м.), комнаты № 676 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 10 кв.м.), комнаты № 576 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 14,5 кв.м.), а также телефонные линии и офисную мебель.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» октября 2012 года по «31» августа 2013 года.

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

Иные условия: договор субаренды заключается с письменного согласия Арендодателя (ЗАО «КРАУС-М»).

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

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

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

Предмет договора: Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное возмездное пользование часть нежилого помещения – комнаты № 577 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 28,2 кв. м.), комнаты № 575 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 29 кв.м.), комнаты № 679а здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 17,9

кв.м.), комнаты № 340 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 6 кв.м.), а также телефонные линии и офисную мебель.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» октября 2012 года по «31» августа 2013 года.

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

Иные условия: договор субаренды заключается с письменного согласия Арендодателя (ЗАО «КРАУС-М»).

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

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

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

Предмет договора: Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное возмездное пользование часть нежилого помещения – комнаты № 677 (площадью 17,5 кв.м.), № 340 (площадью 6 кв.м.), № 544 (площадью 5 кв.м.) и № 676 (площадью 5 кв.м.), расположенные по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1, а также телефонные линии и офисную мебель. Общая площадь арендуемых помещений составляет 33,5 кв.м.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» октября 2012 года по «31» августа 2013 года.

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

Иные условия: договор субаренды заключается с письменного согласия Арендодателя (ЗАО «КРАУС-М»).

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

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

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

Предмет договора: Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное возмездное пользование часть нежилого помещения – комнаты № 574 (Общая площадь арендуемого помещения – 15,9 кв.м.), комнаты № 681 (Общая площадь арендуемого помещения – 22,6 кв.м.), комнаты № 544 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.); комнаты № 683 (Общая площадь арендуемого помещения – 32,7 кв.м.); комнаты № 676 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.) расположенные по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1, а также телефонные линии и офисную мебель. Общая площадь арендуемых помещений составляет 81,2 кв.м.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» октября 2012 года по «30» августа 2013 года.

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

Иные условия: договор субаренды заключается с письменного согласия Арендодателя (ЗАО «КРАУС-М»).

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

13. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, , - предварительный договор купли-продажи, существенными условиями которого являются:

Стороны:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово»;

Покупатель: Общество.

Предмет договора: Стороны обязуются заключить в срок не позднее 01 апреля 2015 года договор купли-продажи объектов недвижимости: Сто один земельный участок с домами, принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Пестово».

Цена договора: 2 003 690 841 (Два миллиарда три миллиона шестьсот девяносто тысяч восемьсот сорок один) рубль 84 копейки, в том числе НДС – 16 225 209 (Шестнадцать миллионов двести двадцать пять тысяч двести девять) рублей 12 копеек – обеспечительный платеж.

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

14. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, - внесение Обществом дополнительного вклада в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново», существенными условиями которого являются:

Стороны:

Сторона 1: Общество;

Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново».

Предмет сделки: Общество вносит дополнительный вклад в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» на основании заявления участника от 27 марта 2012 г. Номинальная стоимость доли Общества в результате увеличения уставного капитала ООО «Мартемьяново» увеличится на сумму, равную стоимости его дополнительного вклада. Размер доли Общества в результате увеличения уставного капитала ООО «Мартемьяново» составит 99,9944 %.

Размер дополнительного вклада: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей.

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

15. Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договоры о возмездной уступке прав (требований), существенными условиями которых являются:

1) Цедент: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»;
Цессионарий: Общество;

Предмет договора:

Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме права (требования) на получение денежных средств по следующему договору займа:

Договор	Заемщик (должник)	Сумма основного долга, руб.	Сумма начисленных процентов, руб.	Общая сумма долга, руб.
№ ОДВ-ПЕС-121112 от 12.11.2012	ООО «Пестово»	472 000 000,00	812 459,02*	472 812 459,02

* проценты начислены по 21 ноября 2012 г. включительно

Кроме того, Цедент уступает, а Цессионарий принимает права (требования) получения процентов за пользование займом, начисляемых по условиям договора № ОДВ-ПЕС-121112 от 12.11.2012 с ООО «Пестово», начиная с «22» ноября 2012 года до окончательного погашения заемщиком (должником) всей суммы займа. К Цессионарию также переходят права (требования) неустойки (штрафных санкций), которые подлежат начислению в соответствии с условиями договора займа.

Цедент уступает, а Цессионарий принимает права (требования) на получение денежных средств по договору займа в части:

Договор	Заемщик (должник)	Сумма основного долга, руб.	Сумма начисленных процентов, руб.	Общая сумма долга, руб.
№ АР-Н-12509 от 12.05.2009	ООО «Активный ряд»	178 000 000,00	140 000 000*	318 000 000

* права (требования) на проценты уступаются в указанной части

Кроме того, Цедент уступает, а Цессионарий принимает права (требования) получения процентов за пользование займом, начисляемых по условиям договора № АР-Н-12509 от 12.05.2009 с ООО «Активный ряд», начиная с «21» ноября 2012 года до окончательного погашения заемщиком (должником) всей суммы займа. К Цессионарию также переходят права (требования) неустойки (штрафных санкций), которые подлежат начислению в соответствии с условиями договора займа.

Цена договора: 790 812 459 (Семьсот девяносто миллионов восемьсот двенадцать тысяч четыреста пятьдесят девять) рублей 02 копейки.

2) Цедент: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»;
Цессионарий: Общество;

Предмет договора: Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме права (требования) на получение денежных средств по следующему договору займа:

Договор			Заемщик (должник)	Сумма основного долга, руб.	Сумма начисленных процентов*, руб.	Общая сумма долга, руб.
№	09/09-Н-АР	от	ООО «Активный ряд»	40 495 410,28	8 909 337,55	49 404 747,83
	25.03.2009					

* проценты начислены по 30.09.2012 г. включительно

Кроме того, Цедент уступает, а Цессионарий принимает права (требования) получения процентов за пользование займом, начисляемых по условиям договора № 09/09-Н-АР от 25.03.2009 с ООО «Активный ряд», начиная с «01» октября 2012 года до окончательного погашения заемщиком (должником) всей суммы займа. К Цессионарию также переходят права (требования) неустойки (штрафных санкций), которые подлежат начислению в соответствии с условиями договора займа.

Цена договора: 49 404 747 (сорок девять миллионов четыреста четыре тысячи семьсот сорок семь) рублей 83 копейки.

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 15 февраля 2013 года (Протокол № 155 от 15.02.2013 года).

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
Общее собрание акционеров			
1.	Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.	Соблюдается	Данная норма внесена в устав Общества
2.	Порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров должен обеспечивать акционерам возможность надлежащим образом подготовиться для участия в нем.	Соблюдается	Сообщение о собрании публикуется в печатном средстве массовой информации
3.	Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	Информация о лицах, владеющих 5 и более процентами голосующих акций Общества, раскрывается в соответствии с требованиями нормативных актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосов.
4.	Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи.	Соблюдается	Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи.
5.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав.	Соблюдается	

Работа Совета директоров

1.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов».
2.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором	Соблюдается	В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров
3.	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается	В составе Совета директоров 2012 года действовало семь членов совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам.
4.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
5.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	

6.	Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	В отчетном году проведено 21 заседание Совета директоров, заседания проводятся раз в 3-4 недели
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров	Соблюдается	Порядок описан в Положении о Совете директоров
8.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права 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 Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27)
Исполнительные органы			
1.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается частично	Внутреннего нормативного акта, регулирующего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес – планы.
2.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором	Соблюдается	

	(управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом		
3.	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
4.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров	Соблюдается	Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества содержится в Положении об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 28.07.2011 года № 124) ⁵
5.	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров	Частично соблюдается	Генеральный директор представляет отчет о своей работе каждый квартал на очных заседаниях Совета директоров. Ежемесячной отчетности исполнительных органов документами Общества не предусмотрено.
6	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол

⁵ С 04.02.2013 года действует новое Положение об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 04.02.2013 года № 153)

	ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.		заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
17.	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	Требование о соблюдении конфиденциальной информации имеется в трудовом договоре с Генеральным директором Общества.
Корпоративный секретарь			
1.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Соблюдается	В Обществе назначен Секретарь Общества
2.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества, обязанностей секретаря общества	Соблюдается	Указанный порядок и обязанности установлены пунктами 25.4., 25.5. устава Общества, разделом 5 Положения о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено Общим собранием акционеров, протокол от 29 июня 2012 года)
Существенные корпоративные действия			
1.	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие ему обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Соблюдается	
Раскрытие информации			
1.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27.

2.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	Соблюдается	Перечень информации, документов и материалов содержится в Положении об общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров Общества; протокол от 18 сентября 2008 года).
3.	Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества	Соблюдается	Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО).
4.	Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации	Соблюдается	Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества.
5.	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
6.	Эмитент должен раскрывать информацию о размере вознаграждений, получаемых членами Совета директоров, членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организацией и управляющим	Соблюдается	Указанная информация раскрывается в рамках ежеквартального, годового отчетов Общества и Проспекта ценных бумаг.
7.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	Адрес в Интернете: www.opin.ru ; http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664
8.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным	Соблюдается частично	Соблюдается в части исполнения требований законодательства о сделках с заинтересованностью и нормативно-правовых актов федерального органа

	лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние		исполнительной власти по рынку ценных бумаг
9.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	Соблюдается в рамках требования правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; требование содержится в Положении об информационной политике
10.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	Соблюдается	Соответствующие положения содержатся в Положении об информационной политике
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			
1.	Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	Советом директоров Общества утверждены Положение о контрольно-ревизионной службе и Процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27)
2.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	В структуре Общества имеется Контрольно-ревизионная служба
3.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров	Соблюдается	В соответствии с Положением о контрольно-ревизионной службе

4.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
5.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
6.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - Совету директоров акционерного общества	Соблюдается	Обязанность установлена Положением о контрольно-ревизионной службе
7.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	Соблюдается	Советом директоров утверждены процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27)
8.	Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	В соответствии с Положением о Комитете по аудиту

Сведения о соблюдении

Открытым акционерным обществом «Открытые инвестиции» норм корпоративного поведения для включения и поддержания акций

Котировальный список ЗАО «ФБ ММВБ» «Б»

№	Требование	Сведения о соблюдении или несоблюдении соответствующего требования	Обоснование соблюдения требования (ссылки на положения документов эмитента) *
---	------------	--	---

1. Общие требования к эмитентам

1.1.	Эмитентом должен быть сформирован совет директоров.	Соблюдается	<p>Дата проведения Общего собрания акционеров: 29.06.2012</p> <p>Номер протокола: 01-12</p> <p>Дата протокола: 29.06.2012</p>																								
1.2.	В совете директоров эмитента должно быть не менее 1 члена совета директоров, соответствующего требованиям, указанным в п.1.2 Приложения 4 (4.6) к Правилам листинга.	Соблюдается	<p>1) ФИО независимых директоров</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%; text-align: center;">Фамилия</th> <th style="width: 33%; text-align: center;">Имя</th> <th style="width: 33%; text-align: center;">Отчество</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Кошеленко</td> <td>Сергей</td> <td>Адольфович</td> </tr> <tr> <td>Рябокобылко</td> <td>Сергей</td> <td>Юрьевич</td> </tr> <tr> <td>Гриза</td> <td>Наталья</td> <td>Валентиновна</td> </tr> <tr> <td>Подсыпанин</td> <td>Сергей</td> <td>Сергеевич</td> </tr> <tr> <td>Сальникова</td> <td>Екатерина</td> <td>Михайловна</td> </tr> <tr> <td>Сенько</td> <td>Валерий</td> <td>Владимирович</td> </tr> <tr> <td>Сосновский</td> <td>Михаил</td> <td>Александрович</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) Документ с реквизитами, закрепляющий данные требования к директорам и номер пункта/статьи</p> <p>Название документа: Положение о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции»</p> <p>Номер пункта/статьи: п.3.2.</p> <p>Утвержден решением: Общего собрания акционеров</p> <p>Дата решения: 29.06.2012</p> <p>Номер протокола: 01-12</p> <p>Дата протокола: 29.06.2012</p>	Фамилия	Имя	Отчество	Кошеленко	Сергей	Адольфович	Рябокобылко	Сергей	Юрьевич	Гриза	Наталья	Валентиновна	Подсыпанин	Сергей	Сергеевич	Сальникова	Екатерина	Михайловна	Сенько	Валерий	Владимирович	Сосновский	Михаил	Александрович
Фамилия	Имя	Отчество																									
Кошеленко	Сергей	Адольфович																									
Рябокобылко	Сергей	Юрьевич																									
Гриза	Наталья	Валентиновна																									
Подсыпанин	Сергей	Сергеевич																									
Сальникова	Екатерина	Михайловна																									
Сенько	Валерий	Владимирович																									
Сосновский	Михаил	Александрович																									

<p>1.3.</p>	<p>В совете директоров эмитента должен быть сформирован комитет, исключительными функциями которого являются оценка кандидатов в аудиторы акционерного общества, оценка заключения аудитора, оценка эффективности процедур внутреннего контроля эмитента и подготовка предложений по их совершенствованию (комитет по аудиту), возглавляемый членом совета директоров, соответствующим требованиям, указанным в п.1.2 Приложения 4 (4.6) к Правилам листинга.</p> <p>Комитет по аудиту должен состоять только из членов совета директоров, не являющихся единоличным исполнительным органом и (или) членами коллегиального исполнительного органа эмитента.</p> <p>Оценка заключения аудитора эмитента, подготовленная комитетом по аудиту, должна предоставляться в качестве материалов к годовому общему собранию участников эмитента.</p>	<p>Соблюдается</p>	<p>1) Документ/ы (с реквизитами), закрепляющий/ие данные функции комитета и №№ пунктов/статьи</p> <p>Название документа: Положение о Комитете по аудиту</p> <p>Номер пункта/статьи: п.2.1.</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 30.05.2005</p> <p>Номер протокола: 27</p> <p>Дата протокола: 30.05.2005</p> <p>2) ФИО руководителя комитета и членов комитета (с указанием независимых и/или неисполнительных директоров). В случае если на конец отчетного квартала комитет совета директоров не сформирован в результате переизбрания совета директоров эмитента, необходимо указать состав комитета совета директоров, действующий до даты проведения общего собрания акционеров.</p> <table border="1" data-bbox="746 819 1524 1093"> <thead> <tr> <th>Фамилия</th> <th>Имя</th> <th>Отчество</th> <th>Состав</th> <th>Статус</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сенько</td> <td>Валерий</td> <td>Владимирович</td> <td>Председатель</td> <td>Независимый</td> </tr> <tr> <td>Гриза</td> <td>Наталья</td> <td>Валентиновна</td> <td>Член комитета</td> <td>Независимый</td> </tr> <tr> <td>Рябокобылко</td> <td>Сергей</td> <td>Юрьевич</td> <td>Член комитета</td> <td>Независимый</td> </tr> </tbody> </table> <p>3) Информация, подтверждающая, что Комитет сформирован</p> <p>Комитет: Избран</p> <p>Дата заседания совета директоров: 13.07.2012</p> <p>Дата протокола: 16.07.2012</p> <p>Номер протокола: 143</p> <p>4) Документ/ы (с реквизитами), закрепляющий/ие данные положения либо информация о предоставлении оценки заключения аудитора эмитента, подготовленной комитетом по аудиту в качестве материалов к годовому собранию.</p> <p>Оценка Заключения аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2011 год предоставлялась в качестве информации (материалов) к годовому общему собранию акционеров от 29.06.2012 г. в соответствии с решением Совета директоров (протокол от 28.05.2012 г. № 140, вопрос № 5 повестки дня).</p>	Фамилия	Имя	Отчество	Состав	Статус	Сенько	Валерий	Владимирович	Председатель	Независимый	Гриза	Наталья	Валентиновна	Член комитета	Независимый	Рябокобылко	Сергей	Юрьевич	Член комитета	Независимый
Фамилия	Имя	Отчество	Состав	Статус																			
Сенько	Валерий	Владимирович	Председатель	Независимый																			
Гриза	Наталья	Валентиновна	Член комитета	Независимый																			
Рябокобылко	Сергей	Юрьевич	Член комитета	Независимый																			

1.4.	<p>Во внутренних документах эмитента должны быть предусмотрены обязанности членом совета директоров, членом коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе Управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами эмитента, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг эмитента.</p>	Соблюдается	<p>Документы (с реквизитами), закрепляющие данные обязанности по каждому органу управления и №№ пунктов/статей</p> <p>Название документа: Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» п.3.2.</p> <p>Номер пункта/статьи: -</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 30.05.2005</p> <p>Номер протокола: 27</p> <p>Дата протокола: 30.05.2005</p>
1.5.	<p>Совет директоров эмитента должен утвердить документ по использованию информации о деятельности эмитента, о ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг эмитента.</p>	Соблюдается	<p>Соответствующий документ/ы (с реквизитами), закрепляющий/ие данные положения либо положения, закрепляющие данную норму в составе иного документа и № пункта/статьи.</p> <p>Название документа: Положение об инсайдерской информации Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции»</p> <p>Номер пункта/статьи: -</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 28.07.2011</p> <p>Номер протокола: 124</p> <p>Дата протокола: 01.08.2011</p>

1.6.	<p>Совет директоров эмитента должен утвердить документ, определяющий процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, контроль за соблюдением которых осуществляет отдельное структурное подразделение эмитента, сообщающее о выявленных нарушениях комитету по аудиту.</p>	Соблюдается	<p>1) Название такого подразделения</p> <p>Контрольно-ревизионная служба</p> <p>2) Документ с реквизитами, подтверждающий создание такого подразделения (например, приказ либо протокол)</p> <p>Контрольно-ревизионная служба создана на основании Приказа № 01-03/10 от 20.06.2005 и действует на основании Положения О Контрольно-ревизионной службе (утв. Решением Совета директоров, Протокол № 27 от 30.05.2005 г.)</p> <p>3) Документ с реквизитами, определяющий данные процедуры и номер пункта/статьи, орган, утвердивший требуемый документ</p> <p>Название документа: Процедуры внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» п. 4.1.</p> <p>Номер пункта/статьи: п. 4.1.</p> <p>Утвержден решением: Совета директоров</p> <p>Дата решения: 30.05.2005</p> <p>Номер протокола: 27</p> <p>Дата протокола: 30.05.2005</p>
1.7.	<p>В уставе эмитента должно быть предусмотрено, что сообщение о проведении годового общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством Российской Федерации не предусмотрен больший срок.</p>	Соблюдается	<p>1) Пункт/статья Устава.</p> <p>п.20.1.</p> <p>2) Информация, подтверждающая, фактическое соблюдение данного срока (дату проведения последнего ГОСА и дату раскрытия информации/уведомления акционеров о его проведении)</p> <p>дата проведения годового общего собрания акционеров – 29.06.2012 г., дата публикации сообщения о проведении годового общего собрания акционеров в газете «Независимая газета» – 29.05.2012 г.</p>

Информация для акционеров

Годовое собрание

Годовое Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» назначается Советом директоров Общества и планируется к проведению в июне 2013 года.

Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор».

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора

Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор» (ЗАО «Компьютершер Регистратор»)

Место нахождения регистратора:

121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д.8

тел.: (495) 926-81-60

факс: (495) 926-81-78

электронная почта: info@nrcreg.ru

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

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года.

Номер: 10-000-1-00252

Бланк: серия 03-000397

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

ЗАО "Компьютершер Регистратор" (до августа 2010г. - *Национальная регистрационная компания*) - один из крупнейших регистраторов РФ, является частью международной Группы компаний Computershare.

ЗАО «Компьютершер Регистратор» обслуживает более 800 клиентов (свыше 1,3 млн лицевых счетов), которые представлены как крупными корпорациями, так и небольшими акционерными обществами. Среди клиентов ЗАО «Компьютершер Регистратор» такие компании как: ОАО «АЭРОФЛОТ - российские авиалинии», ОАО «Полус Золото», ОАО «ГМК «Норильский никель», ОАО АКБ «РОСБАНК», ОАО «НОВАТЭК», ОАО «Мегафон», ЗАО «ДОМСТРОЙ».

На данный момент ЗАО "Компьютершер Регистратор" обладает самым высоким среди российских регистраторов показателем собственного капитала, а также лидирует по сумме собственного капитала и страхового покрытия (данные рейтинга регистраторов ИНФИ ПАРТАД, 2009 год).

Более 10 лет ЗАО "Компьютершер Регистратор" является членом ПАРТАД (Профессиональная Ассоциация Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев), активно участвует в работе Комитетов ПАРТАД, представлена в Совете Директоров.

Сведения о Депозитарии (выпуск Глобальных депозитарных расписок):

Полное и сокращенное фирменные наименования:

The Bank of New York Mellon (Бэнк оф Нью-Йорк Меллон), BNY Mellon, (Би Эн Уай Меллон)

Место нахождения:

One Wall street, New York, New York 10286, USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 1 Уолл стрит, 10286).

Тел.:212 815 5948

Факс: 212 571 3050

Контакты

По вопросам, касающимся владения акциями, перерегистрации права собственности на акции, акционерам рекомендуется обращаться к реестродержателю (регистратору) ОАО «ОПИН» – ЗАО «Компьютершер Регистратор».

Место нахождения регистратора:
121108, г. Москва, ул.Ивана Франко, д.8
тел.: (495) 926-81-60
факс: (495) 926-81-78
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

Корпоративное управление Юридического департамента ОАО «ОПИН»:

Начальник управления - Корпоративный секретарь

Литвинова Антонина Андреевна

тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)
электронная почта: Litvinovaaa@opin.ru

Адрес для направления корреспонденции: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д.13,стр.1 ОАО «ОПИН»