



Предварительно утвержден
Советом директоров ПАО «ОПИН» 26 мая 2017 г.
(Протокол № 220 от 26 мая 2017 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Публичного акционерного общества
«Открытые инвестиции»
за 2016 год

Генеральный директор ПАО «ОПИН»

П.С. Черкасов

«24» мая 2017 г.

г. Москва

2017

СОДЕРЖАНИЕ

О КОМПАНИИ	4
ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	4
МИССИЯ	5
СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ И ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	5
ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ В ОТРАСЛИ	10
РИСКИ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ	26
<i>ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ</i>	28
<i>СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ</i>	37
<i>ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ</i>	39
<i>РИСК ПОТЕРИ ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ (РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК)</i>	48
<i>РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА</i>	50
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	53
ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА	53
ПОРТФОЛИО ПРОЕКТОВ	55
ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК	67
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ	71
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	73
РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	73
1. ВЫРУЧКА	74
2. СЕБЕСТОИМОСТЬ	75
3. ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ И ВАЛОВАЯ МАРЖА	77
5. (УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ОТ ИЗМЕНЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	79
6. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	80
7. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	80
8. EBITDA	81
9. ЧИСТЫЙ УБЫТОК	81
10. СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	81
11. ЛИКВИДНОСТЬ	82
12. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ	83
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	84
ПРИНЦИПЫ И СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	84
ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ	86
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ	86

КОМИТЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПАО «ОПИН» ПО АУДИТУ	97
СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА	98
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ	98
СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ЛЬГОТ И/ИЛИ КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ПО КАЖДОМУ ОРГАНУ УПРАВЛЕНИЯ	99
СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	100
ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОЛИТИКА	101
ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ	101
ДИВИДЕНДЫ	108
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА РЫНКЕ КАПИТАЛА	108
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	<u>111</u>

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

О КОМПАНИИ

Обращение Председателя Совета директоров

Насташкина Марина Михайловна, Председатель Совета директоров ПАО «ОПИН»:

Уважаемые акционеры и инвесторы!

В декабре 2016 года ООО «Концерн «РОССИУМ» - головная компания ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», закрыл сделку по покупке 90,99% акций ПАО «ОПИН» у Группы «ОНЭКСИМ». Мы имеем положительный опыт корпоративного сотрудничества с группой ОПИН в сфере кредитования и хорошо знакомы с проектами компании и показателями операционной деятельности. Приобретенные активы внесены в уставный капитал Концерна «РОССИУМ», что укрепляет финансовое положение Компании и способствует дальнейшему развитию бизнеса Концерна в рамках принятой стратегии.

Оценивая деятельность Группы по итогам 2016-го года, результаты продаж по проектам ОПИН за отчетный период следует признать удовлетворительными. Согласно ранее утверждённому плану Компания сдала в эксплуатацию 205 500 кв.м жилья в Подмосковье, и это положительно отразилось на показателях признанной выручки за 2016 год. Выручка выросла более чем в 3 раза по сравнению с 2015 годом и составила 6,2 млрд руб. Долговая нагрузка Группы на конец 2016 года уменьшилась по сравнению с 2015 годом на 17,4%, показатель по совокупному убытку улучшился более чем 2,5 раза. Параллельно с продажами ОПИН продолжила строительство новых корпусов в текущих проектах. ОПИН выполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и, следовательно, сохраняет репутацию стабильного надежного девелопера. Этот фактор также положительно сказывается на капитализации Компании.

В свою очередь проделанную работу над московским проектом на Симоновской набережной, включая территорию СК им. Э.А. Стрельцова, мы оцениваем как эффективную: был успешно реализован план мероприятий по подготовке проекта к выходу на строительные работы. Важно отметить высокую конкурентоспособность активов, находящихся в управлении ОПИН: собственный земельный банк, жилые проекты в сфере многоквартирной и загородной недвижимости различного формата и класса. Подход к ценообразованию, позиционированию и развитию проектов Компании в 2016 году в полной мере соответствовал состоянию рынка недвижимости.

В течение 2016 года цены на рынке новостроек Московской области, где осуществляет операционную деятельность ОПИН, демонстрировали стабильность. Таким образом, на фоне отсутствия резких колебаний рынка, большая часть приобретений на рынке новостроек Московской области преимущественно несла не инвестиционный характер, а была сконцентрирована на покупках квартир для собственного проживания в проектах комфорт-класса. Заметную активность демонстрировал ипотечный сектор. Количество записей об ипотеке в 2016 году превысило значения прошлого года на 3,9, что подтверждает востребованность ипотечных продуктов. Стоит отметить, что ОПИН активно работает в этом направлении по своим проектам и является партнёром 19-ти крупных российских банков.

Таким образом, результаты работы в 2016 году подтверждают восстановление рынка недвижимости Московского региона. Планы Компании в осуществлении текущих проектов в рамках общей стратегии развития объединённой девелоперской Группы мы оцениваем как актуальные.

Насташкина Марина Михайловна,
Председатель Совета директоров ПАО «ОПИН»
24 мая 2017 года

Миссия

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

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

Стратегия развития и приоритетные направления деятельности Общества

Контролирующее лицо Компании, Общество с ограниченной ответственностью «Концерн РОССИУМ», объявило о планируемом объединении бизнесов АО «Инград» и ПАО «ОПИН». В результате объединения в строительной отрасли создается новая крупная девелоперская группа, которая в дальнейшем будет осуществлять свою деятельность под брендом «Инград». Процедура завершится до конца 2017 года. После объединения двух компаний в публичное акционерное общество, «Инград» будет реализовывать проекты жилой недвижимости городского формата в Москве и Московской области.

Бренд «ОПИН» сохранится и будет в дальнейшем использоваться для реализации проектов загородной малоэтажной недвижимости.

Суть стратегии Эмитента в краткосрочной и среднесрочной перспективе заключается в том числе в развитии собственного земельного банка, проектов городской недвижимости и загородных объектов в рамках единого плана развития объединенной группы.

Для акционеров девелоперский бизнес представляет собой стратегическое инвестиционное направление, этот сегмент рынка рассматривается как перспективный. Синергический эффект от объединения АО «Инград» с ПАО «ОПИН» даст возможность занять лучшие позиции на строительном рынке в среднесрочной и долгосрочных перспективах.

Ключевая стратегическая цель при объединении девелоперских бизнесов ООО «Концерн РОССИУМ» - вхождение в топ-10 крупнейших девелоперов России.

Основными задачами в реализации стратегии ПАО «ОПИН» являются:

- Поддержание репутации надежного девелопера.

В настоящий момент Эмитент продолжает работать над многоквартирными проектами в Московской области, строит новые очереди, участвует в партнёрских программах крупнейших российских банков, предлагая покупателю гибкие и надежные условия вхождения в сделки и дополнительные преференции, что в сочетании с качеством продукта становится конкурентным преимуществом перед клиентом.

Параллельно идет активная работа над подготовкой к запуску московского проекта на Симоновской набережной, о котором ведется планомерное информирование на рынке недвижимости.

Важной частью всех проектов ПАО «ОПИН» является создание расширенной социальной инфраструктуры, которая обеспечивает высокий уровень жизни с полным набором услуг и является уникальным конкурентным преимуществом на рынке Московской области. ПАО «ОПИН» вошло в список социально ответственных застройщиков как взявшее на себя повышенные обязательства по созданию инфраструктуры. Только за 3 года в жилых проектах ПАО «ОПИН» уже построено 4 социальных объекта и строятся еще.

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

Согласно плану, принятому в рамках развития объединенной группы, Эмитент продолжает следовать стратегии отказа от увеличения земельного банка и фокусируется на развитии имеющихся земельных активов в краткосрочном и среднесрочном периоде, а также продажу без дисконтов непрофильных земельных участков.

- Приоритетное развитие в Москве и Московской области

По мнению менеджмента Эмитента, среди всех географических регионов России именно эти рынки наиболее привлекательны для развития недвижимости, где численность жителей Москвы и Подмоскovie составляет более 20 миллионов человек, а 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 улучшающегося качества жизни по сравнению с другими регионами.

- Соблюдение высоких стандартов корпоративного управления

Для соблюдения интересов всех заинтересованных сторон, включая акционеров, сотрудников и поставщиков, Эмитентом был разработан комплекс внутренних процедур и стандартов, которые доводятся до сведения всех сотрудников ПАО «ОПИН». Эмитент 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.

- Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности

В 2016 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 ПАО «ОПИН».

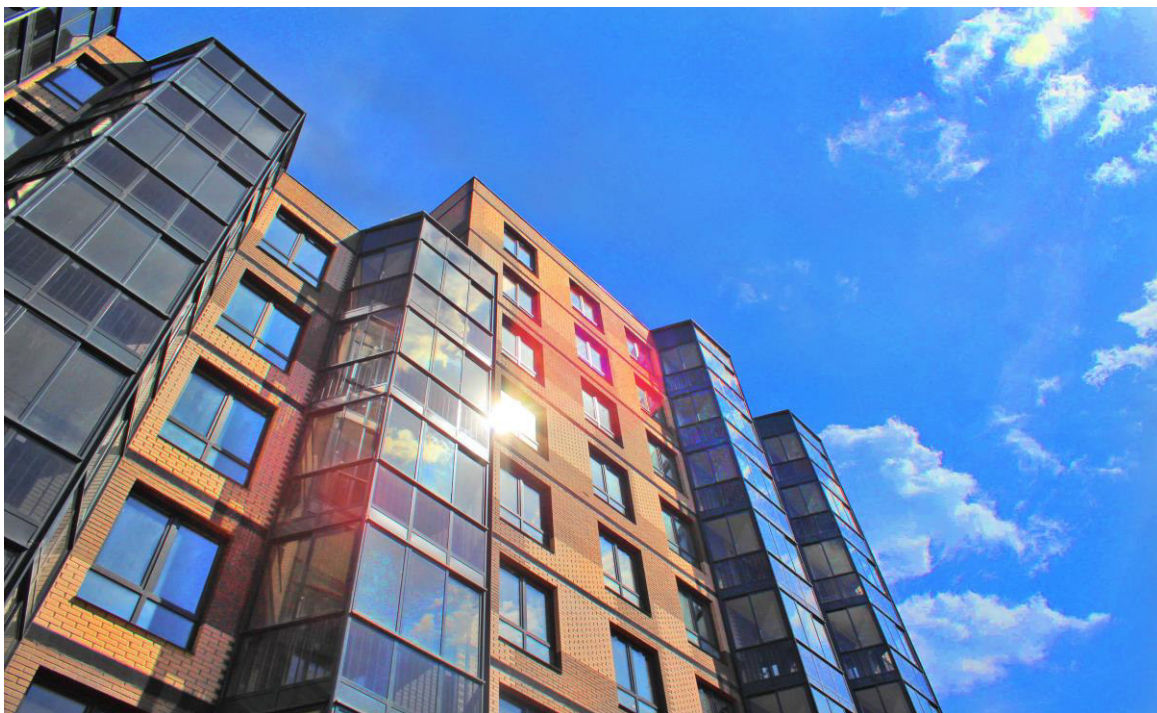
- Привлечение и удержание наиболее профессиональных кадров

Для привлечения и удержания наиболее профессиональных и квалифицированных специалистов на российском рынке недвижимости, ПАО «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 ПАО «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 Эмитента.

Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности

Для Компании 2016 год был динамичным и насыщенным с точки зрения работы над текущими и перспективными проектами. В целом, Совет директоров оценивает результаты работы Компании в 2016 году как удовлетворительные, а реализацию выбранной стратегии развития успешной, что подтверждается стабильным интересом к проектам Группы ОПИН со стороны клиентов и общественности.



В ЖК VESNA сданы 4 корпуса первого этапа 2-ой очереди (60 000 кв.м), ведется активное строительство второго этапа 2-ой очереди и муниципальной школы на 880 мест. В ЖК «Павловский квартал» сданы 9-20 корпуса 1-ой очереди строительства (37 500 кв.м), продолжается строительство 3-го корпуса, начато строительство новых домов № 22 и № 23. В проекте премиум-класса ЖК «Парк Рублево» сданы 4- и 8-этажные корпуса (108 000 кв.м), выполнено благоустройство жилого комплекса с монтажом детских и спортивных площадок, также выполнено строительство набережной с берегоукреплением, завершаются работы в строящемся 30-м корпусе популярного проекта.

В многоквартирных жилых проектах девелопера сдано более 205 тыс. кв. м. жилья. Общая площадь жилых комплексов в реализации на сегодняшний момент превышает 500 тыс. кв. м.

По итогам работы в 2016 году компании ОПИН присвоен почетный статус «Надежный партнер в сфере девелопмента недвижимости Москвы и Московской области» за высокие достижения в области соблюдения застройщиком законных прав участников долевого строительства, Министерство строительства Московской области признало компанию социально ответственным девелопером, взявшим на себя повышенные обязательства по строительству социальных объектов. Кроме того, за объем реализованных сделок в области ипотечного кредитования компания получила статус «Золотого партнера» а также подтвердила статус «Ключевого партнера» Среднерусского банка ПАО «Сбербанк», стала лучшим Партнёром АО «Райффазенбанк» и ключевым Партнёром банка ВТБ24.

Многоквартирные жилые проекты компании ОПИН получили высокую оценку независимых экспертов строительной отрасли как в России, так и в Европе: ЖК «Парк Рублево» стал абсолютным победителем в номинации «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры» на премии Urban Awards 2016 и лауреатом Европейской Премии European Property Awards в номинации «Лучшая жилая недвижимость», ЖК VESNA получил специальную номинацию «Выбор покупателя» премии RREF AWARDS 2016.

В 2016 году компания ОПИН принимала активное участие в социально-образовательных мероприятиях, направленных на создание комфортной среды в своих проектах. В частности, участие в губернаторской программе озеленения «Наш лес. Посади свое дерево» в Истринском и Наро-Фоминском районах при поддержке Правительства Московской области и Ассоциации застройщиков Московской области, под эгидой Ассоциации застройщиков Московской области проведение социально-образовательной акции ко Дню защиты детей в ЖК VESNA, участие во Всероссийском природоохранном социальном проекте «Экобокс» и установка первого эко-контейнера для безопасного сбора и хранения бытовых отходов в ЖК VESNA.

Обзор рынка недвижимости и Положение Компании в отрасли

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

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальным за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

На фоне положительного макроэкономического прогноза рост ВВП России в 2017 году должен составить 1,3 % на основании прогноза всемирного Банка.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий

и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. В рамках продолжающейся политики Банка России по оздоровлению российского банковского сектора за 2016 год количество кредитных организаций сократилось на 112 в результате отзыва или аннулирования лицензии.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье,

прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

	2015		2016			
	Дек.	Янв.-дек.	Ноя.	Дек.	Дек. м/м*	Янв.- дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾		36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, Минэкономразвития

* С устранением сезонности

¹⁾ Оценка Минэкономразвития.

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

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

⁵⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период.

⁷⁾ Оценка.

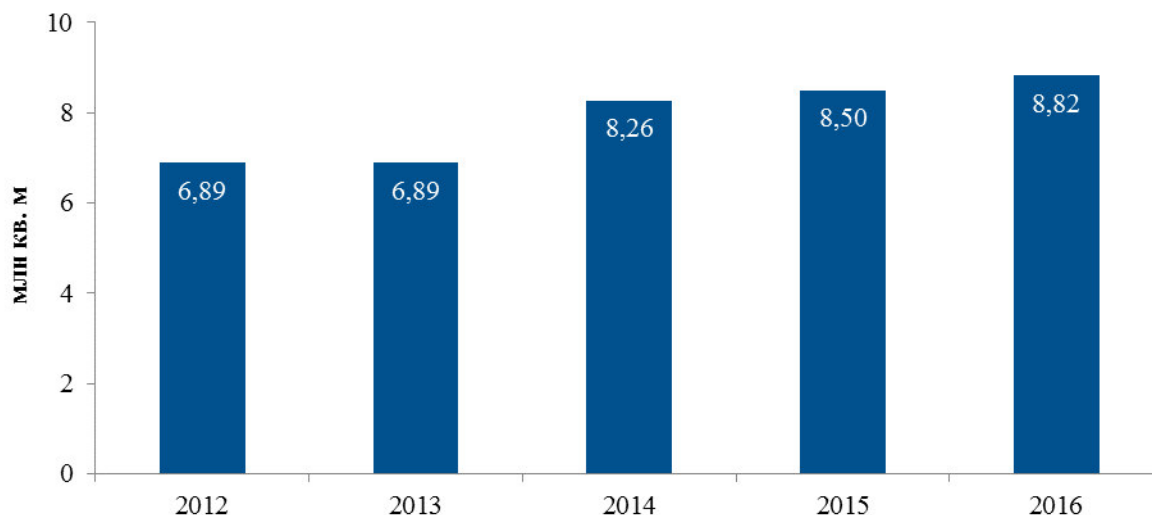
⁸⁾ По методологии платежного баланса.

⁹⁾ Оценка Банка России.

Рынок многоквартирного жилья в Московской области¹

Предложение

Динамика ввода жилья



Наиболее активными девелоперами/застройщиками на Подмосковном рынке недвижимости за прошедший год были ГК Urban Group – 3 новых проекта в 2016 году, ГК «Самолет Девелопмент» и ФСК «Лидер» – по 2 новых проекта.

Структура предложения в зависимости от удаления от МКАД в течение года незначительно поменялась – в пределах 30 км от МКАД сосредоточено теперь 84% корпусов всех новостроек (+3 п.п. за год). Относительно небольшая удаленность от МКАД в совокупности с доступной стоимостью служат факторами повышенного покупательского спроса на такие проекты, и это побуждает девелоперов продолжать развитие ближнего пояса Подмосковья, застраивать все новые земли жилыми комплексами и микрорайонами. На удалении от 30 до 60 км от города расположено примерно 12% объектов (-3 п.п. к 2015 году), на расстоянии более чем 60 км от МКАД продается лишь 4% (без изменений за год) экспонирующихся корпусов.

Наиболее популярными направлениями как среди покупателей, так и застройщиков, остались Новорижское направление (16% от общего количества корпусов), Ярославское (14%), Ленинградское (13%) и Горьковское направления (12%). 9% общего количества корпусов приходится на Каширское направление, 8% - Рязанское, по 7% - Щелковское и Варшавское направления. По остальным направлениям доли составляют менее 7% от всех выставленных в продажу корпусов. Традиционно (после присоединения новой территории к городу) на Киевском направлении корпусов в продаже меньше всего – 2,2% всех экспонируемых объектов, и на Рублево-Успенском шоссе – 1,2%.

Города-лидеры по количеству корпусов на первичном рынке – Химки (6,7% всех продаваемых корпусов области), Балашиха (включая присоединенный Железнодорожный, 6,2%), Красногорск (3,4%), Люберцы (2,8%), Королев и Видное (по 2,6% объема всего предложения).

Практически половина всех предлагаемых на продажу квартир – однокомнатное жилье – 46% (-1 п.п за год) от всего объема предложения, доля двухкомнатных квартир сохранилась на уровне 34% (-2 п.п.), на «трешки» приходится 13% рынка (без изменений), доля студий – 7% (+4 п.п.) и

¹ Рассматривается только первичный рынок

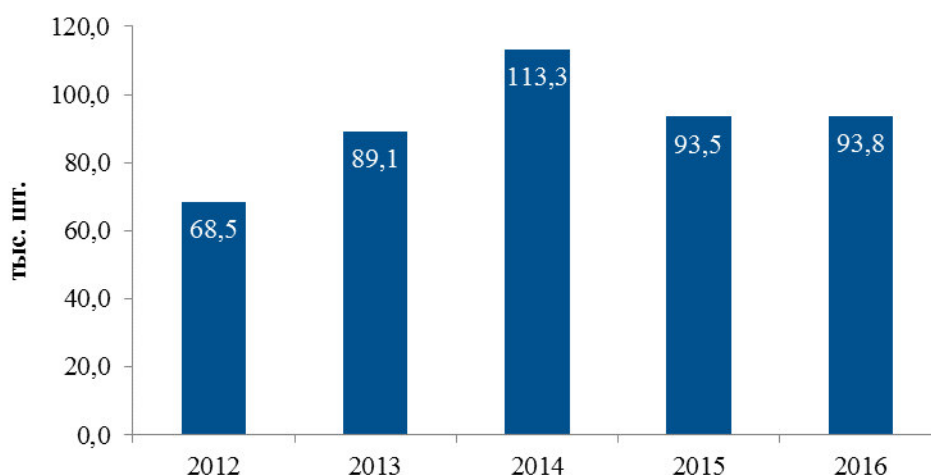
многокомнатных квартир – менее 1%. В течение года структура предложения по комнатности существенно не изменялась, колебания составляли не более 2-3 п.п.

Порядка 78% (-1 п.п. к 2015 году) экспонируемых на рынке квадратных метров жилья можно отнести к классу «комфорт», 18% площадей в продаже сосредоточено в эконом-сегменте (без изменений). На долю бизнес- и премиум-класса приходится только 2% (+1 п.п.) и 2% (0 п.п.) квартир соответственно.

Спрос

В 2016 году по данным Управления Росреестра по Московской области зарегистрировано 93 778 договоров участия в долевом строительстве, что соответствует аналогичному показателю 2015 год.

Динамика зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве



Количество записей об ипотеке в 2016 году превысило значения прошлого года на 3,9% и составило 209 982 записи.

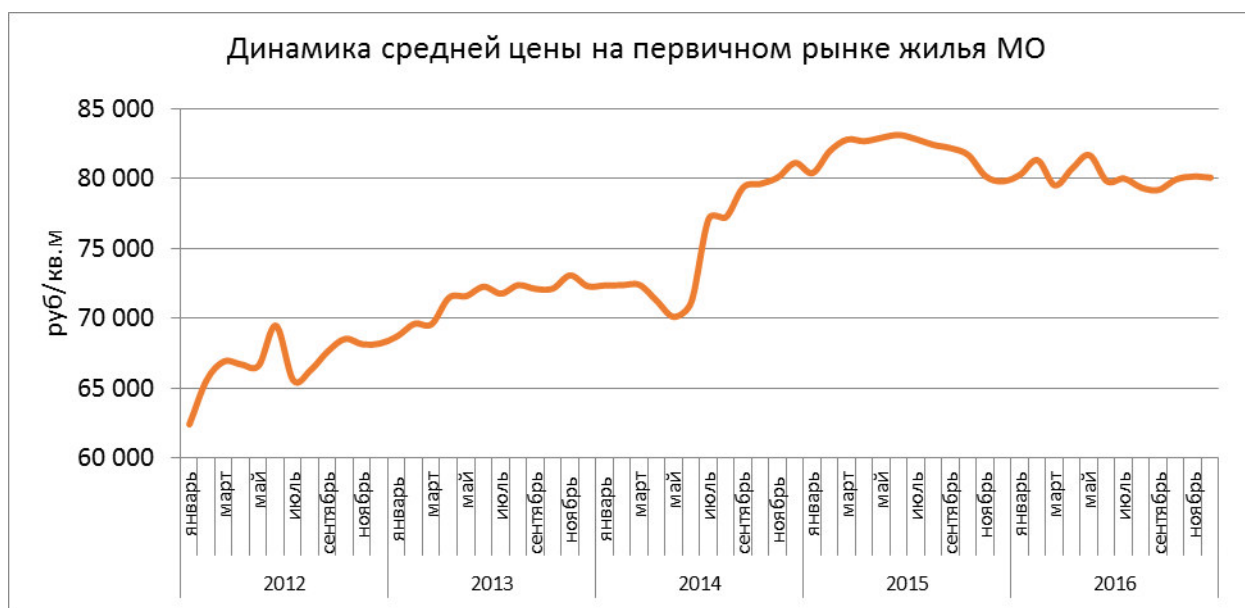
Активность ипотечного кредитования осталась на высоком уровне благодаря продлению действия программ государственной поддержки ипотечного кредитования, стартовавшей в марте 2015 года, и изначально рассчитанной на 1 год. Это решение поддержало рынок новостроек Московской области, несмотря на неблагоприятный макроэкономический фон, поскольку ипотечные сделки составляют в структуре сделок на первичном рынке до 50-70%.

Безусловно, на фоне стагнации рынка, большая часть приобретений на рынке новостроек Московской области стала носить не инвестиционный характер, а покупки для собственного проживания либо для проживания своих близких. И поэтому доля покупок студий и однокомнатных квартир в 2016 году снизилась еще на 3 п.п. и составила 50%, в то время как доля приобретений двухкомнатных квартиры составила 38% (осталась на том же уровне), а квартир с тремя и более комнатами – 12% (+ 3 п.п.).

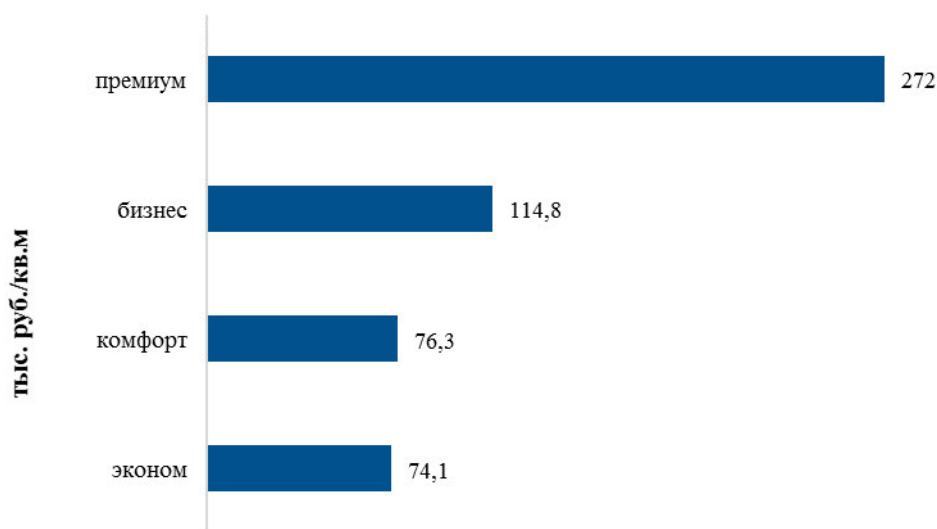
Цены

В течение 2016 года цены на рынке новостроек Московской области демонстрировали стабильность наравне с новостройками Новой Москвы. Снижения средних цен новостроек Московской области и Новой Москвы по итогам года не зафиксировано. Средняя цена новостроек МО составила на конец год 80 088 руб./кв.м, при этом колебания в течение года были в пределах 2%.

Средняя цена новостроек Новой Москвы на конец года, для сравнения, составила 98 111 руб./кв.м (не изменилась к началу года), а в старых границах Москвы средняя цена скорректировалась на 5,2% и составила 258 149 руб./кв.м.



За прошедший год эконом-класс подешевел на 2%, а бизнес-класс – на 8%. При этом средняя цена новостроек комфорт-класса не изменилась, а премиум-класс подорожал на 4%.



Средний бюджет покупки в конце 2016 года практически не поменялся по сравнению с 2015 годом, и составлял 3,8 млн. руб., а основной объем платежеспособного спроса находился в диапазоне 60-70 тыс. руб./кв.м.

В топ-5 по уровню цен на рынке новостроек области в конце 2016 года вошли следующие населенные пункты: Одинцово и Одинцовский район – 121 200 руб./кв.м, г.о. Химки – 111 800 руб./кв.м, Краснознаменск – 92 700 руб./кв.м., Красногорск и Красногорский район – 89 000 руб./кв.м, Котельники – 87 900 руб./кв.м.

Положение ПАО «ОПИН» в сегменте многоквартирного жилья Московской области

ПАО «ОПИН» ведет свою деятельность на рынке первичного многоквартирного жилья Московской области с 2013 года, когда стартовал проект комплексной застройки ЖК Vesna (г. Апрелевка, Наро-Фоминский район). Благодаря этому проекту, доля ПАО «ОПИН» в высококонкурентном юго-западном направлении области (включая Новую Москву) за 2016 год составила 5% общей емкости рынка новостроек-лидеров продаж и занимает 5-6 место по продажам в натуральном выражении (количеству проданных квартир).

Проект ЖК «Павловский квартал», учитывая насыщенное конкурентное окружение и выходящие новые проекты, занимает 8 место по объему продаж среди ближайших конкурентов-лидеров продаж. Доля на локальном рынке за год составила 2% в денежном выражении.

ЖК «Парк Рублево» является в настоящее время наиболее продаваемым проектом премиум-сегмента новостроек Московской области, что позволило ПАО «ОПИН» в 2016 году занять долю 48% в этом сегменте.

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

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

- Публичные компании: ГК ПИК, ПАО «Группа ЛСР», AFI Development, RGI International Ltd., ПАО «Галс Девелопмент», ГК «Эталон» (ЛенСпецСМУ).
- Иные крупные девелоперские структуры, такие как: АО «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», УК «Абсолют Менеджмент», ЗАО «Дон-Строй Инвест», RDI Group, ГК «МИЦ», ООО ПСФ «КРОСТ», ФСК «Лидер», HONKA, MR Group, ГК «Самолет Девелопмент», ГК «ГРАС», ГК «Кортрос», «Сити-21 век», Urban Group, ГК «Пионер», «Лидер Групп», Tekta group, «Химки Групп» и др.
- Локальные конкуренты по многоквартирным проектам: ООО «Инвесттраст», ПСО «Универстрой», ГК «Небоскреб», ГК «Остов», «Заречье девелопмент» (структура Millhouse Capital), ЗАО «РУССТРОЙИНВЕСТ» и другие.

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

Рынок загородного жилья в Московской области²

Предложение

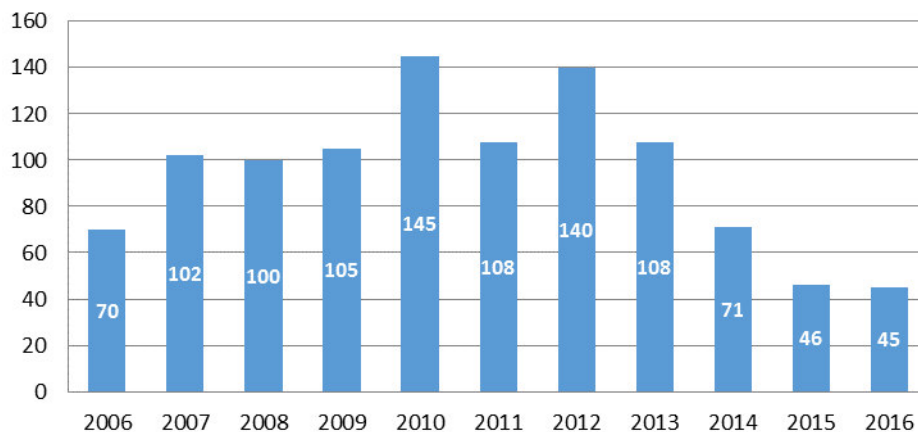
В 2016 году загородный рынок Подмосковья пополнился 45 проектами всех классов и форматов (включая новые очереди существующих проектов), что на 2% ниже показателей 2015 года. В 4 квартале 2016 года загородный рынок Подмосковья пополнился 8 проектами (6 проектов вышли в классе «эконом» и по одному в классе «бизнес» и «элит»), что на 27% ниже показателей того же периода 2015 года, и также на 33% ниже показателей 3 квартала 2016. Активность девелоперов на

² Организованные поселки на первичном рынке

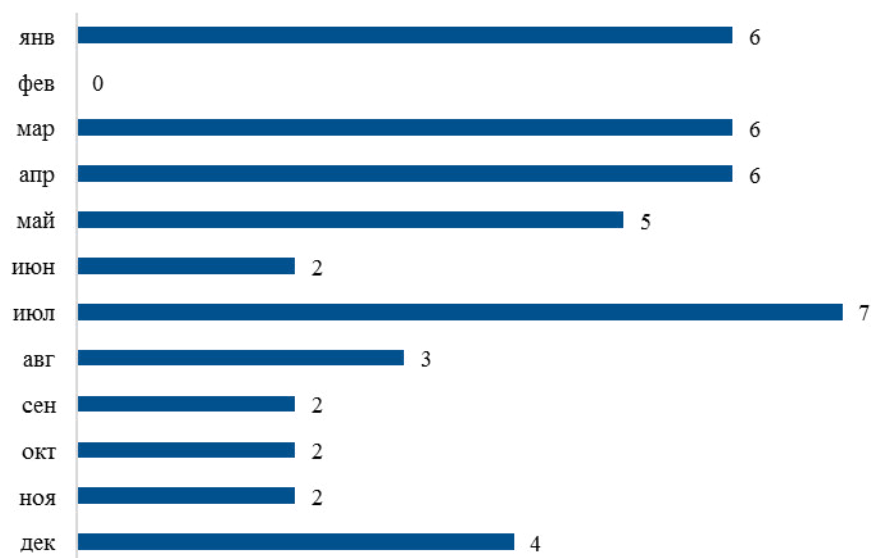
загородном рынке по-прежнему остается достаточно низкой по сравнению с докризисным периодом, хотя темпы снижения замедлились практически до нуля, а количество выходящих новых проектов от месяца к месяцу могло отличаться.

На начало января 2017 года в Подмосковье (включая территорию Новой Москвы) насчитывается 643 коттеджных и дачных поселка всех категорий на стадии первичных продаж (+0,2% к янв'16).

Динамика выхода новых проектов в ретроспективе последнего десятилетия

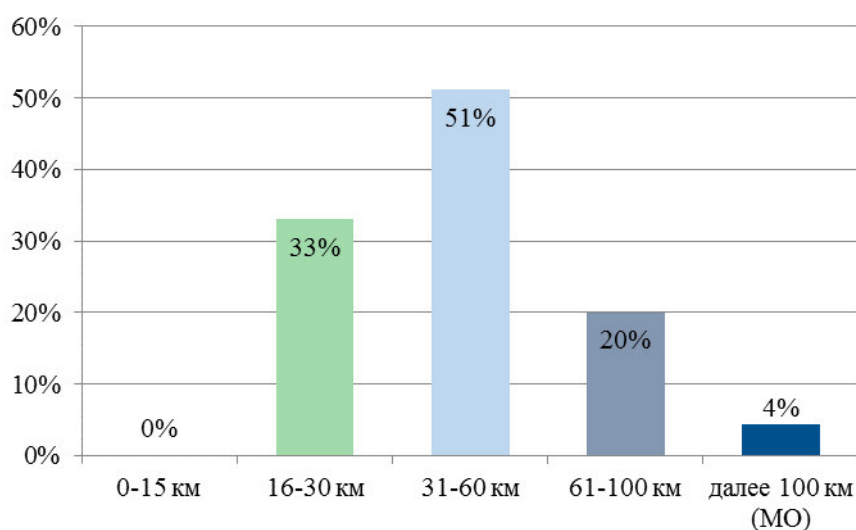


Динамика выхода новых поселков в 2016 году



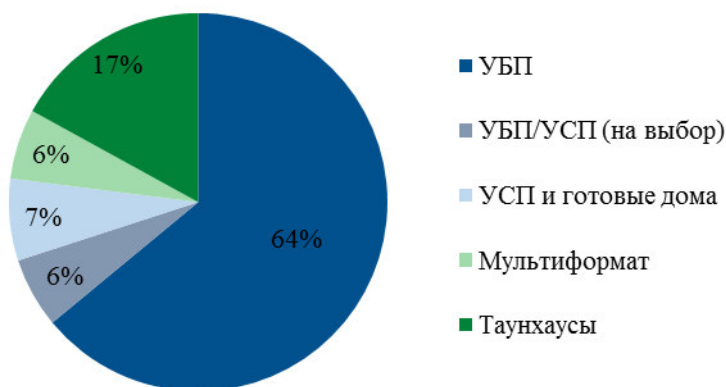
Из диаграммы видно, что по итогам февраля не вышло ни одного проекта, а пиковым месяцем стал июль. Также значительное количество проектов для 2016 года вышло в январе, марте и апреле, что объясняется сезонной активностью девелоперов.

Структура предложения новых проектов по удаленности от МКАД



Как видно из диаграммы, 51% новых поселков вышел на расстоянии от 31 до 60 км от МКАД, из них в формате участков без подряда (УБП) подавляющее большинство – более 90%, еще около 10% - в формате таунхауса. Вторым показателем является расстояние 16-30 км от МКАД – здесь треть всех новых проектов за 2016 год (УБП – 36%, таунхаусов – 45%). По мере удаленности от МКАД количество поселков в формате УБП увеличивается, и на расстоянии более 60 км все вышедшие в 2016 году поселки представлены в этом формате.

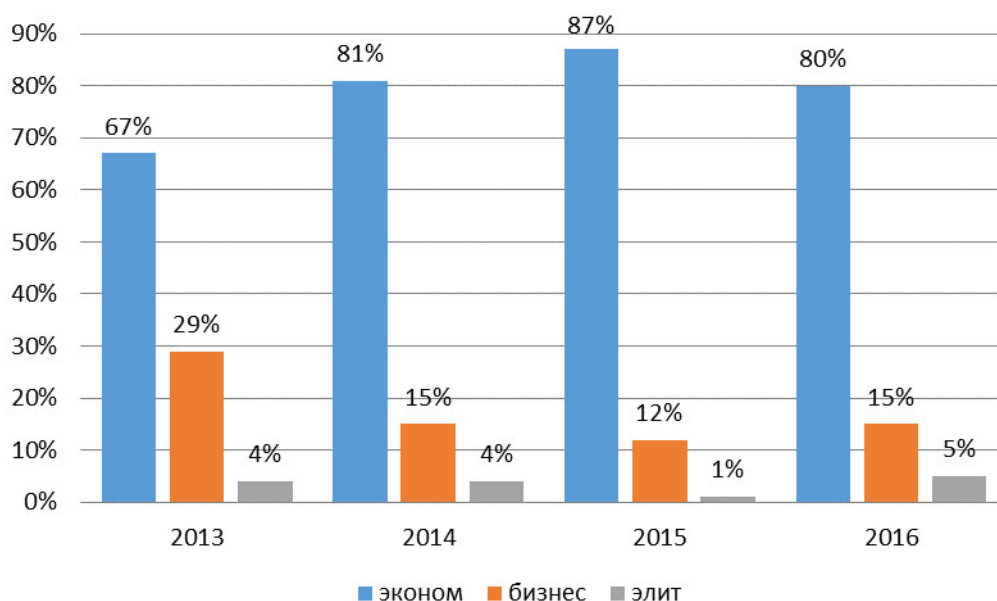
Структура предложения по форматам



Формат УБП является лидером и составляет 64% от общего количества проектов (в структуре только новых проектов доля этого формата составляет 80%). Формат таунхаусов занимает до 17% рынка загородной недвижимости (в структуре новых проектов – 16%), тогда как все остальные форматы совокупно – не более 20% от общего количества поселков. Продолжается тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченных обязательным подрядом. Также, сохраняется тенденция гибкого подхода, когда застройщик может позволить построиться собственнику на участке с подрядом своими силами. С уверенностью можно сказать, что формат таунхауса останется достаточно востребованным продуктом на рынке загородной недвижимости, и в дальнейшем будет занимать «почетное»

второе место среди всех форматов по количеству поселков, хотя и с большим отставанием от формата-лидера УБП.

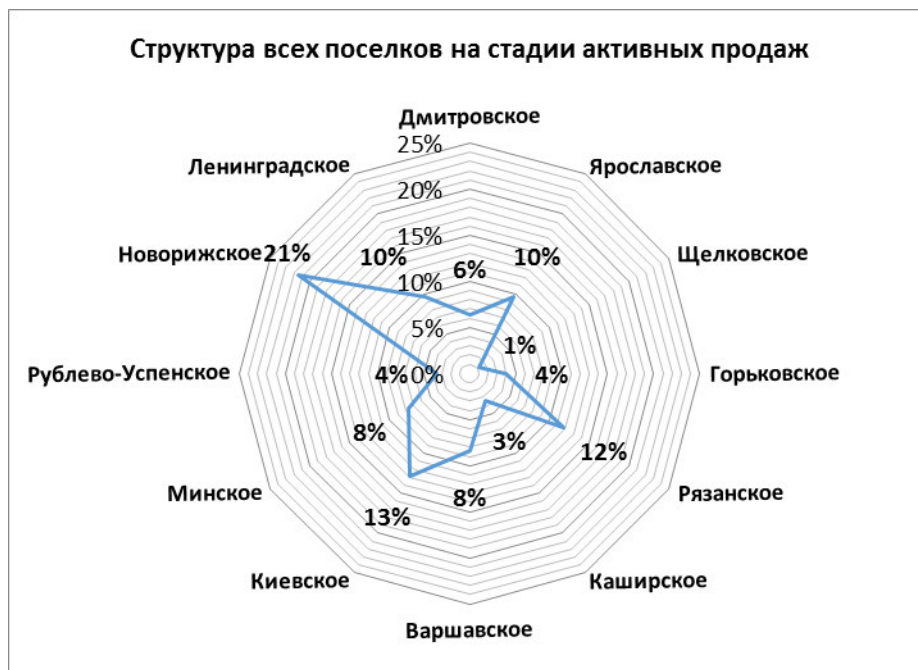
Структура предложения по классам в ретроспективе последних 4-х лет



В 2016 году в структуре первичного предложения на рынке загородной недвижимости наблюдалось снижение доли поселков эконом-класса (-7 п.п. к 2015 г.) и рост доли бизнес-класса (+3 п.п.). Подавляющее число новых проектов, вышедших в 2016 году, представлено именно в эконом-классе – 82%, и только 13% новых поселков – в «бизнес». В классе «элит» за прошедший год вышло сразу два проекта в классе «элит», чего не происходило на протяжении всего 2015 года. Эта тенденция говорит о том, что предложение в классах выше «эконом» постепенно восстанавливается, хотя о серьезных сдвигах в этом направлении говорить пока рано.

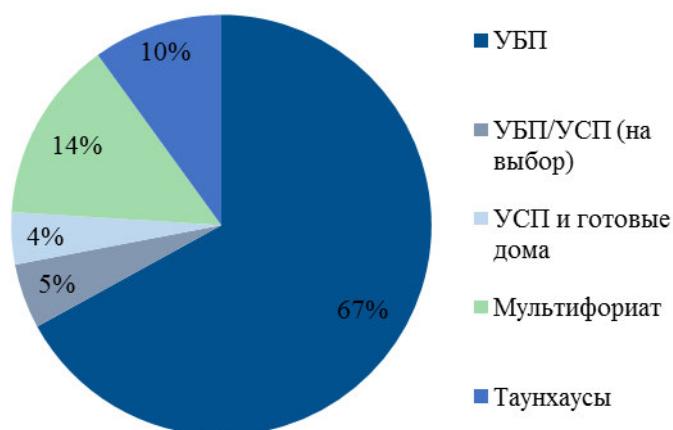
Структура предложения по направлениям

Если рассматривать весь первичный рынок, Новорижское шоссе является многолетним лидером, здесь по итогам 2016 года сосредоточен 21% от всех адресов первичного рынка. В число лидеров по количеству поселков на стадии первичных продаж также входят Киевское (вместе с Калужским) и Рязанское направления – 13% и 12% соответственно, а замыкают Топ-5 направлений Ленинградское и Ярославское (здесь по 10%).



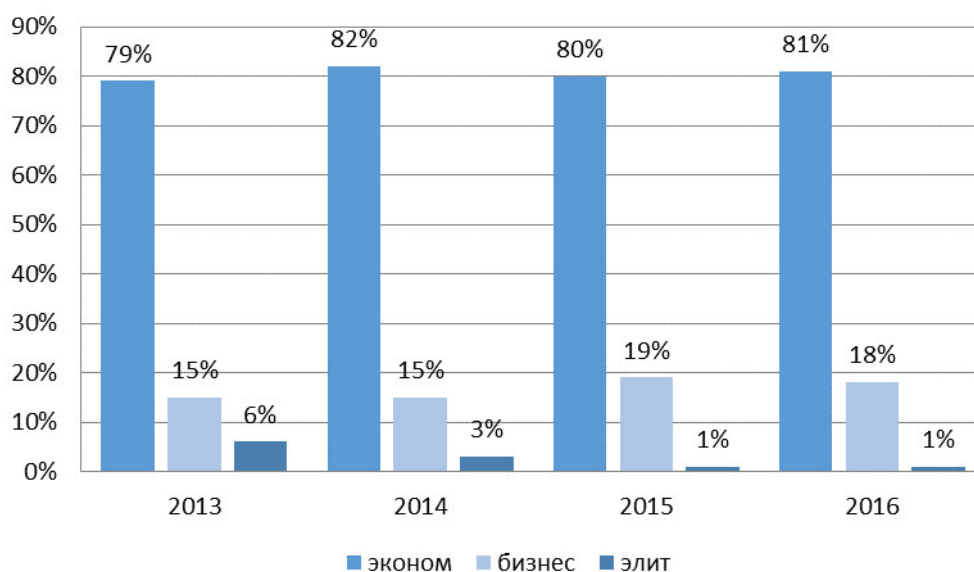
Спрос

Структура спроса по форматам на концептуальные поселки класса «элит» и «бизнес»



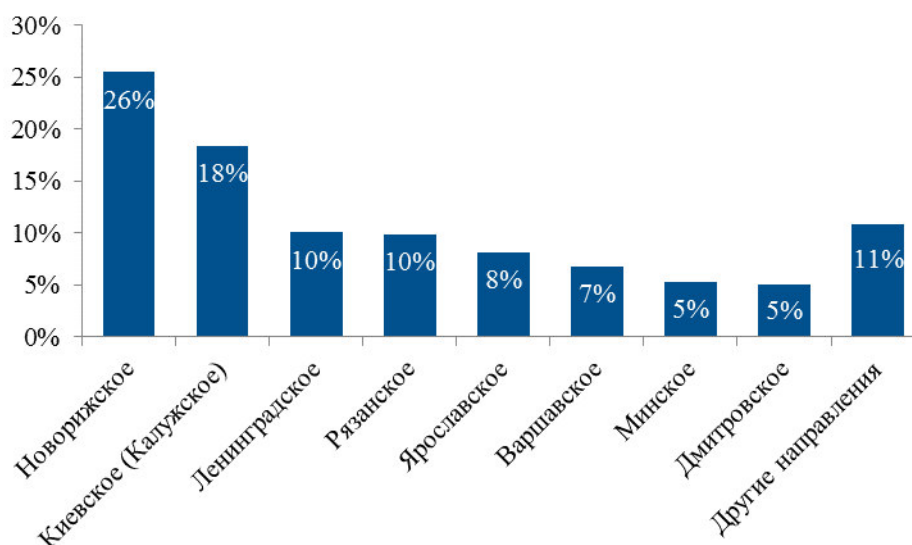
Уже долгое время (тенденция берет начало в 2007 году) основная доля спроса в концептуальных поселках приходится на проекты с участками без подряда (УБП). Стоит отметить, что доля таких проектов за последний год выросла на 6 п.п. В основном, это произошло за счет снижения спроса на мультиформат, а также на УСП и готовые дома. Значительный рост спроса на участки без подряда обусловлен минимальным входным бюджетом среди всех форматов, так как в условиях нестабильной макроэкономической ситуации покупательская способность населения на загородном рынке снизилась и спрос перетек в более бюджетную сферу. Также рынок наполняют проекты с «докризисными» площадями (особенно, что касается формата готовых домов), и спросу очень тяжело себя реализовать в существующих условиях при раздутых бюджетах покупки. В формате УСП/дома за весь год вышел только один проект.

Структура спроса по классу



Доля сделок в сегменте «эконом» выросла на 1 п.п. в общей структуре сделок первичного рынка загородной недвижимости, а доля сегмента «бизнес», напротив, снизилась и составила 18% (-1 п.п. к 2015 г.). Отметим, что спрос на элитные объекты продолжал снижаться с 2012 года, и в 2015 г. достиг исторического минимума в 1%, который сохранился и в году 2016.

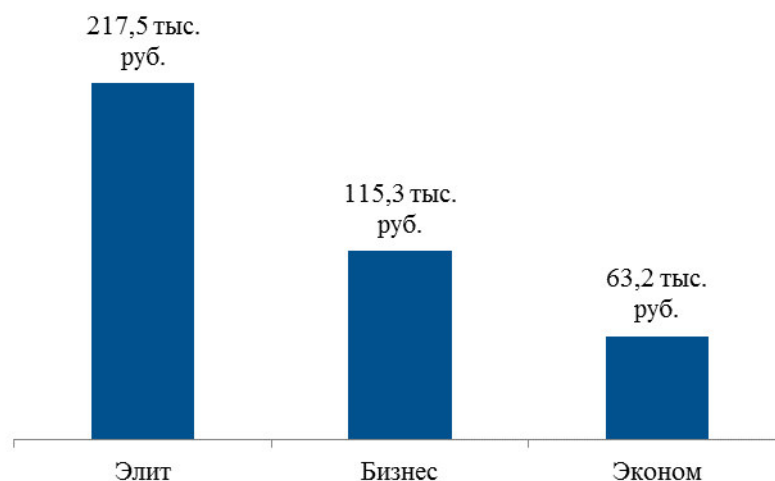
Структура спроса по направлениям



Структура спроса в основном схожа со структурой предложения: Новорижское шоссе продолжает сохранять лидерство по объектам реализованной загородной недвижимости. Здесь сосредоточено 26% первичного спроса среди поселков всех классов (+2 п.п. к 2015 г.). Далее следует Киевское шоссе (вместе с Калужским) с долей в 18% (-1 п.п. к 2015 г.), а замыкает Топ-3 направлений по загородному спросу Ленинградское и Рязанское направления – здесь по 10% (-1 п.п. и +2 п.п. к 2015 г. соответственно).

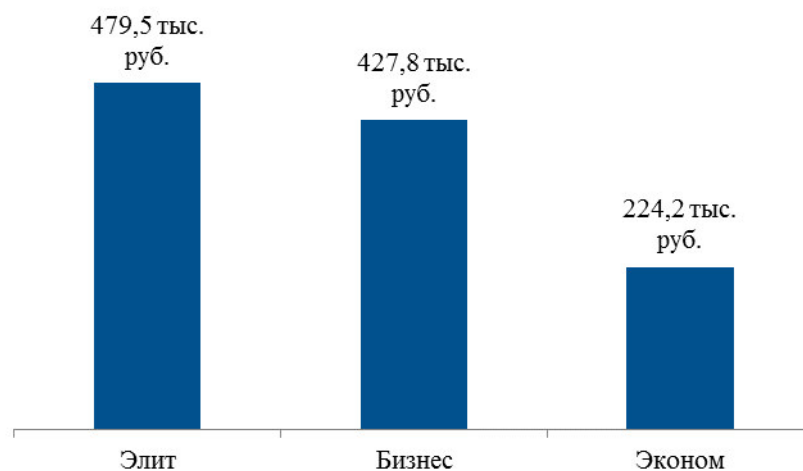
Цены

Структура цен за кв. м домовладения по классам



На конец 4 квартала 2016 года, средняя стоимость квадратного метра домовладения (коттеджа) в Подмосковье, с учетом стоимости земли и пакета коммуникаций составила 217 500 руб. (-7,6% к 4 кв. 2015 г.), 115 300 руб. (+4,3% к 4 кв. 2015 г.) и 63 200 руб. (+0,5% к 4 кв. 2015 г.) по классам «элит», «бизнес» и «эконом» соответственно.

Структура цен за сотку УБП по классам



Если говорить о ценах на УБП, то здесь средняя цена сотки с учетом пакета коммуникаций составила 479 500 руб./сот. в сегменте «элит», 427 800 руб./сот. – в сегменте «бизнес» и 224 200 руб./сот. – в эконом-сегменте.

Рост средних цен в классе «бизнес» по сравнению с концом 2015 г. обусловлен, с одной стороны, восстанавливающимся предложением в этом сегменте, с другой, достаточно высоким уровнем спроса по сравнению с докризисным периодом (2013 и 2014 года). Средняя цена кв. м домовладения в классе «эконом» выросла на 0,5% - ценовые коррекции застройщиков. Средняя цена кв. м в классе «элит» продолжает падение в связи с рекордно низким спросом в этом сегменте.

Средние ценовые показатели по домовладениям на ТОП-3 направлений по спросу на начало января 2017 года:

- Новорижское шоссе – 81 500 руб. за кв. м;
- Киевское шоссе (вместе с Калужским) – 118 100 руб. за кв. м;
- Ленинградское шоссе – 97 900 руб. за кв. м.

Средние ценовые показатели по УБП на ТОП-3 направлений по спросу на начало января 2017 года:

- Новорижское шоссе – 418 700 руб. за сотку;
- Киевское шоссе (вместе с Калужским) шоссе – 468 700 руб. за сотку;
- Ленинградское шоссе – 309 800 руб. за сотку.

Положение ПАО «ОПИН» в сегменте загородного жилья Московской области

ПАО «ОПИН» на протяжении уже более 10 лет осуществляет свою деятельность в загородном сегменте жилья Московской области.

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

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

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

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

Риски и управление рисками

Главной задачей деятельности ПАО «ОПИН» является создание добавленной стоимости для акционеров путем повышения капитализации. 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 Компанией была разработана и внедрена система управления рисками на базе стандартов COSO International Control - Integrated Framework («Внутренний контроль. Интегрированная модель»), выпущенным в 1992 году Комитетом спонсорских организаций Комиссии Трудюэя, 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 Система управления рисками должна базироваться на количественных показателях. Должны быть оценены риски на базе следующих показателей: прибыль до налогообложения, стоимость активов, уровень затрат.

Система управления рисками должна быть бизнес ориентированной, т.е. идентификация рисков должна быть сфокусирована на целях Общества 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 ПАО «ОПИН» 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 Компания 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 Общества.

ПАО «ОПИН» стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для Компании 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.

09 сентября 2016 года решением Совета директоров Общества утверждено Положение о системе внутреннего контроля и управления рисками (Протокол № 207 от 09.09.2016 г.), в соответствии с которым основными задачами Системы управления рисками являются:

- своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Общества, эффективное управление данными рисками, в т.ч. эффективное распределение и использование имеющихся ресурсов для управления рисками;
- совершенствование инфраструктуры и процесса управления рисками в Обществе;
- создание надежной информационной основы в части Системы управления рисками для планирования деятельности и принятия взвешенных управленческих решений;
- обеспечение построения в Обществе оптимальной организационной структуры, соответствующей ее потребностям на базе принципа разделения обязанностей между Советом директоров, Генеральным директором, Ревизором, Контрольно-ревизионной службой, Службой внутреннего аудита, и иными должностными лицами и сотрудниками Общества.

В основе функционирования Системы управления рисками лежат следующие принципы:

- принцип непрерывности. Система управления рисками функционирует на постоянной основе при осуществлении Обществом финансово-хозяйственной деятельности и выполнении управленческих функций;
- принцип интеграции. Система управления рисками является частью корпоративного управления Общества, контрольные процедуры помогают обеспечить осуществление мер реагирования на риски с целью их устранения и минимизации;
- принцип полной ответственности. Все субъекты Системы управления рисками несут ответственность за выявление, оценку, анализ и непрерывный мониторинг рисков в рамках своей деятельности, разработку и внедрение необходимых мероприятий по управлению рисками и средствами контроля, их применение в рамках своей компетенции, непрерывный мониторинг эффективности мероприятий по управлению рисками;
- принцип разумного подхода к формализации контрольных процедур и документированию Системы управления рисками. Общество стремится формализовать основные контрольные процедуры и задокументировать работу в рамках Системы управления рисками таким образом, чтобы объемы документирования и формализации были необходимы и достаточны для эффективного функционирования Системы управления рисками и могли поддерживаться Обществом в актуальном состоянии;
- принцип разделения полномочий и обязанностей. Обязанности и полномочия распределяются между субъектами Системы управления рисками с целью исключения или снижения риска ошибки и/или корпоративного мошенничества за счет недопущения закрепления функций разработки, утверждения, применения, мониторинга и оценки операций за одним субъектом Системы управления рисками;
- принцип оптимальности. Проводится анализ соотношения затрат на внедрение контрольных процедур и эффекта от мероприятий по управлению рисками. Объем и сложность мер по управлению рисками должны являться необходимыми и достаточными для выполнения задач и достижения целей устранения и/или минимизации рисков;
- принцип адаптивности и развития Системы управления рисками. Менеджментом обеспечиваются условия для постоянного развития Системы управления рисками с учетом необходимости решения новых задач, возникающих в результате изменения внутренних и внешних условий функционирования Общества.
- принцип разумной уверенности. Осуществляемые мероприятия по управлению рисками считаются эффективными, если они позволяют снизить риск до приемлемого уровня.

Совет директоров, Генеральный директор, Ревизор, Контрольно-ревизионная служба, Служба внутреннего аудита, иные должностные лица и сотрудники Эмитента выполняют свою роль в построении Системы управления рисками через реализацию прав и обязанностей в рамках

компетенции, закреплённой в законодательстве, Уставе Общества и локальных нормативных документах Общества и в соответствии с организационными, распорядительными документами, должностными инструкциями и положениями о структурных подразделениях.

К компетенции Совета директоров Общества в области управления рисками относится 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 принимает решение о назначении на должность (освобождении от должности) руководителя контрольно-ревизионной службы Общества, определении размера его вознаграждения. Контрольно-ревизионная служба Общества осуществляет общую координацию процессов управления рисками, подготавливает сводную отчетность по рискам и осуществляет оперативный контроль за процессом управления рисками подразделениями Эмитента и в установленном порядке подконтрольными обществами. Служба внутреннего аудита осуществляет подготовку и предоставляет Совету директоров Общества, Комитету по аудиту Совета директоров и Генеральному директору Общества отчетов по результатам деятельности Службы внутреннего аудита Общества, в том числе включающих информацию о существенных рисках, результатах оценки фактического состояния, надежности и эффективности системы управления рисками. Служба внутреннего аудита проводит оценку надежности и эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками.

Отраслевые риски

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

1) Риски, связанные с усилением конкуренции:

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

Деятельность в области строительства, а также деятельность, связанная с недвижимостью, в России характеризуется высоким уровнем конкуренции. ПАО «ОПИН» конкурирует со значительным количеством российских компаний. В последние годы рост спроса на недвижимость в России привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Некоторые конкуренты Общества, присутствующие на рынке в настоящее время, а также те, которые планируют выходить на российский рынок, обладают большими возможностями по привлечению ресурсов по сравнению с Обществом. Однако конкуренция на российском рынке недвижимости и услуг по управлению недвижимостью носит локальный характер. Рынок Москвы и Московской области крайне фрагментирован. Получить точную информацию о появлении новых участников рынка очень сложно в силу того, что большинство участников российского рынка недвижимости являются частными, закрытыми компаниями, которые раскрывают информацию о своем бизнесе и результатах деятельности очень редко. Выход дополнительных игроков, включая превосходящих Компанию по финансовым и прочим возможностям игроков, на российский рынок может еще более обострить конкурентную борьбу.

Если данный процесс будет интенсивным, то конкуренция может существенно усилиться, что может неблагоприятно повлиять на принадлежащую ПАО «ОПИН» долю рынка и его конкурентное положение. Способность Компании сохранять конкурентное положение зависит от его возможностей предлагать конкурентные цены и услуги. Не может быть гарантии, что Эмитент сможет и в будущем успешно конкурировать с существующими или новыми конкурентами.

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

2) Риски, связанные с интенсивным ростом:

Расширение ПАО «ОПИН» путем приобретения других обществ или их активов может быть связано с различными рисками, которые могут оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение.

Компания расширяла в прошлом и планирует расширять далее свою деятельность путем приобретений. В настоящее время количество объектов и земельных участков, доступных для девелопмента на территории Москвы и Московской области, т.е. обладающих необходимыми градостроительными, юридическими и транспортными характеристиками для развития из них новых проектов, сокращается. Из-за больших временных затрат на подготовку исходно-разрешительной, правоустанавливающей документации, на получение разрешения города на новое строительство или реконструкцию, любой проект как правило растянут на несколько лет, в течение которых существует риск столкнуться с изменениями в градостроительном законодательстве, существенно влияющими на его реализацию.

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

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

3) Риски, связанные с инвестициями в недвижимое имущество:

Главным риском, связанным с инвестициями в недвижимое имущество является отсутствие надежной информации о рынке недвижимого имущества в Российской Федерации, что затрудняет оценку стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Обществу.

Количество надежной публично доступной информации и исследований, касающихся рынка недвижимости в России, ограничено. Доступная информации в России является менее полной, чем аналогичная информация о рынках недвижимости в других индустриальных странах. Нехватка информации затрудняет оценку рыночной стоимости и стоимости аренды недвижимого имущества в России. Поэтому не может быть уверенности, что оценка стоимости недвижимого имущества Компании, отражает его рыночную стоимость.

Существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение оказывает невозможность приобрести права на подходящую недвижимость на приемлемых коммерческих условиях, защитить права ПАО «ОПИН» на недвижимое имущество или построить новые здания на приобретенных земельных участках.

Способность Компании строить объекты недвижимости в значительной степени зависит от выявления и последующей аренды и/или приобретения подходящих земельных участков на экономически разумных условиях. Рынок недвижимости, особенно в крупных городах России, является высококонкурентным, и, когда экономические условия являются благоприятными, то конкуренция, а, следовательно, и стоимость высококачественных объектов может увеличиваться. В настоящее время у Общества имеется опытная команда, специализирующаяся в области недвижимости, которая, по мнению ПАО «ОПИН», была в состоянии помочь Компании своевременно приобретать право собственности на необходимые ему объекты недвижимости. Однако невозможно гарантировать, что Общество сможет делать это в будущем. Если ПАО «ОПИН» по какой-либо причине, включая конкуренцию со стороны других участников рынка, заинтересованных в аналогичных объектах, не сможет своевременно выявить и получить новые объекты, это может оказать негативное воздействие на ее предполагаемый рост. Даже если Компания получит права на соответствующие объекты, он может испытывать трудности или задержки при получении разрешений от различных органов власти (в том числе региональных), необходимых для обеспечения прав Общества по использованию зданий или их ремонту, или переоборудованию.

Следовательно, невозможно гарантировать, что ПАО «ОПИН» успешно сможет выявить, арендовать и/или приобрести подходящие объекты недвижимости на приемлемых условиях или в случае необходимости.

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

Способность Общества строить и реализовывать построенные объекты - исключительно важна для его стратегии и коммерческого успеха. В настоящее время на рынках, на которых работает Компания, задействовано большое количество строительных организаций, однако существует нехватка высококвалифицированных подрядчиков, способных строить новые здания с соблюдением всех сроков и в соответствии со стандартизированными требованиями Общества. У ПАО «ОПИН» нет гарантии, что в будущем Общество сможет находить высококвалифицированных подрядчиков, либо иных лиц, участвующих в строительстве, в частности, проектировщиков, что позволило бы ему своевременно строить и реализовывать построенные объекты. Неспособность Компании строить и реализовывать построенные объекты может оказать существенное неблагоприятное воздействие на его способности придерживаться стратегии и соответственно достигать требуемого финансового положения и операционных результатов.

Оспаривание прав ПАО «ОПИН» на недвижимое имущество или прекращение проектов Компании по строительству новых зданий может оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение. Деятельность ПАО «ОПИН» включает приобретение прав собственности и аренды земельных участков и зданий. Российское законодательство о земле и ином недвижимом имуществе сложно и иногда противоречиво как на федеральном, так и на региональном уровнях. В частности, не всегда ясно, какой государственный орган имеет право сдавать землю в аренду по отношению к определенным земельным участкам, процедуры одобрения строительства сложны, их можно оспорить или полностью аннулировать, строительные и природоохранные правила часто содержат требования, которые невозможно полностью соблюсти на практике. В результате, права Компании на строения и земельные участки могут оспариваться органами государственной власти и третьими лицами, а ее строительные проекты могут быть задержаны или аннулированы. Согласно российскому законодательству сделки с недвижимостью можно оспорить по разным причинам, среди которых: отсутствие у продавца недвижимости или правообладателя прав распоряжаться данной недвижимостью, нарушение внутренних корпоративных требований противоположной стороны и отсутствие

регистрации перехода прав в едином государственном реестре. В результате, нарушения, совершенные в прошлых сделках с недвижимостью, могут привести к недействительности подобных сделок в будущем с такими объектами недвижимости, что будет иметь влияние на права Общества на данную недвижимость.

Кроме того, согласно российскому законодательству, некоторые обременения недвижимости (в том числе, аренда менее чем на год и договоры безвозмездного пользования) не требуют регистрации в едином государственном реестре для того, чтобы обременение стало юридически действительным. В дополнение, в законах не указываются сроки, в течение которых обременение, подлежащее регистрации в едином государственном реестре, должно быть в этот реестр занесено с момента заключения соглашения об установлении обременения. Поэтому, всегда существует риск, что третьи стороны могут успешно зарегистрировать или объявить о наличии обременений (неизвестных ранее Обществу) на имущество, которым владеет или которое арендует ПАО «ОПИН».

Возможное ухудшение ситуации в отрасли Компании, в частности уменьшение стоимости инвестиций, осуществленных ПАО «ОПИН» в недвижимое имущество, может негативно повлиять на его деятельность и выплату дивидендов.

Эмитент осуществляет значительные инвестиции в недвижимое имущество. ПАО «ОПИН» и его дочерние общества подпадают под влияние рисков, типичных для строительной деятельности в России, поскольку бизнес Общества состоит из таких видов деятельности, как приобретение, строительство, управление, продажа, сдача в аренду и маркетинг объектов недвижимости.

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

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

В результате любого неблагоприятного изменения на рынке недвижимости стоимость имущества, приобретенного ПАО «ОПИН» или его дочерними обществами, может снизиться, что может отрицательно отразиться на стоимости активов Компании. В результате в случае реализации такого имущества Общества не сможет компенсировать затраты на его создание и приобретение, что может негативно повлиять на финансовое положение Компании.

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

- падение рыночной стоимости и ликвидности объектов недвижимости во всех сегментах;
- резкое снижение возможностей привлечения заемного и акционерного капитала для финансирования строительства новых и рефинансирования действующих объектов;
- существенное увеличение стоимости как акционерного, так и заемного капитала;

- резкое увеличение размера дисконтов, которые применяют кредиторы при определении залоговой стоимости;
- существенное сокращение количества платежеспособных клиентов и общего объема платежеспособного спроса;
- падение ставок аренды, а также необходимость предоставления целого ряда дополнительных услуг и скидок потенциальным арендаторам (например, необходимость самостоятельного производства всех отделочных работ при сдаче офисных и части торговых помещений, невозможность получения возмещения со стороны арендаторов полной себестоимости эксплуатационных расходов владельца офисных и торговых центров);
- резкое сокращение инвестиционного спроса на все виды объектов недвижимости, более того, ряд объектов, купленных ранее клиентами в инвестиционных целях в настоящий момент выставляются на рынок в связи с тем, что их собственники испытывают финансовые затруднения или столкнулись с необходимостью обслуживания или погашения ипотечных кредитов. Увеличение количества продаваемых объектов также приводит к дальнейшему еще более серьезному падению цен и ликвидности активов недвижимости;
- резкое сокращение возможностей получения ипотечных кредитов, также приводит к сокращению платежеспособного спроса и падению стоимости и ликвидности реализуемых объектов;
- в результате серьезной девальвации рубля значительное количество собственников объектов недвижимости, имеющих ипотечные кредиты, выданные в иностранной валюте (в основном в долларах США или Евро), реализовали существенные убытки в виде отрицательных курсовых разниц. Более того, существенное увеличение размера денежных средств в рублевом эквиваленте, которые такие собственники вынуждены направлять на обслуживание долга, в ряде случаев приводит к их неспособности погасить все свои заемные обязательства, к изъятию объектов недвижимости кредиторами и выставлению таких объектов на продажу на рынке, что приводит к дальнейшему падению цен и ликвидности объектов;
- в результате существенного увеличения безработицы, падения доходов населения, а также в результате резкого сокращения программ кредитования населения банками происходит резкое сжатие платежеспособного спроса со стороны розничных покупателей, что приводит к падению цен на предлагаемые к продаже объекты жилой недвижимости, снижению их ликвидности и их залоговой стоимости;
- рост количества подрядчиков, которые испытывают серьезные финансовые трудности, из-за чего неспособны исполнить свои обязательства перед заказчиками, что приводит к существенным задержкам в реализации проектов, а, следовательно, к падению их рыночной стоимости и ликвидности.

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

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

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

В результате влияния вышеуказанных факторов может снизиться валовой доход ПАО «ОПИН» и его дочерних обществ от продажи или аренды недвижимости и, как следствие, могут возникнуть трудности с ликвидностью и исполнением денежных обязательств. Уменьшение доходности деятельности Общества может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Общества решения о выплате дивидендов по ценным бумагам, на рыночной стоимости ценных бумаг и их ликвидационной стоимости, а также на исполнении обязательств по ценным бумагам Компании.

Предполагаемые действия ПАО «ОПИН» в случае изменений в отрасли:

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

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

- а) по возможности, далее расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость строительства и диверсифицировать некоторые риски;
- б) осуществить диверсификацию между наиболее и наименее выгодными проектами и отдать предпочтение наиболее выгодным проектам, а также между непосредственно девелоперской деятельностью и деятельностью по управлению существующими объектами недвижимости;
- в) расширить территорию своей деятельности, выбирая наиболее выгодные с точки зрения перспектив роста регионы Российской Федерации;
- г) провести адекватные изменения в ценовой политике для поддержания спроса на объекты недвижимости на необходимом уровне;
- д) оптимизировать расходы;
- е) приостановить реализацию части проектов;
- ж) реализовать отдельные активы;
- з) рассмотреть возможность организации различных вариантов привлечения дополнительного заемного и/или акционерного финансирования;

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

Внешний рынок:

ПАО «ОПИН» зарегистрировано в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве и в Московской области. В связи с этим отраслевые риски, связанные с деятельностью компании, в целом, возникают при осуществлении деятельности на внутреннем рынке, что характерно для большинства субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации. Общество оценивает влияние рисков на внешнем рынке на деятельность и финансово-экономическое положение Компании и способность ПАО «ОПИН» исполнять обязательства по ценным бумагам как несущественные.

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

Рост расходов Компании может негативно сказаться на доходности его деятельности. Стоимость реализуемых ПАО «ОПИН» проектов и затраты по управлению (эксплуатации) объектами недвижимости Общества в значительной мере зависят от цен на сырье и услуги, используемые им в своей деятельности, а также от иных расходов, связанных с реализацией проектов. В связи с этими важными рисками, связанными с возможным изменением цен на сырье и услуги, а также увеличением иных текущих расходов являются следующие:

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

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

в) рост уровня заработной платы на рынке;

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

д) увеличение затрат в связи с ужесточением требований действующего законодательства, применимых к деятельности Общества. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменение процедур согласования и получения необходимых лицензий и разрешений на строительство, изменение применимых к деятельности ПАО «ОПИН» норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и

природоохранного законодательства, могут повлечь для ПАО «ОПИН» и его дочерних обществ увеличение стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.

На случай наступления вышеуказанных неблагоприятных факторов Общество планирует:

- а) заключать долговременные контракты на поставку строительных материалов с фиксированной ценой;
- б) заключать с надежными строительными компаниями, обладающими хорошей репутацией, договоры строительного подряда, предусматривающие фиксированную стоимость работ по возведению объектов недвижимости;
- в) заключать договоры аренды, предусматривающие соответствующие увеличению арендной платы в случае увеличения стоимости энергоносителей, либо содержащие условия о самостоятельной оплате арендаторами потребляемых энергоносителей;
- г) приостанавливать реализацию отдельных проектов;
- д) реализовывать отдельные проекты до момента их полного завершения;

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

Внешний рынок:

Возможное увеличение стоимости сырья импортного происхождения (например, вследствие ослабления национальной валюты по отношению к мировым – в первую очередь доллара США и Евро) может привести к росту расходов и негативно сказаться на доходности деятельности Общества. Однако доля импортного сырья в общей себестоимости строительства объектов Компании составляет менее 3-5%, и таким образом влияние этого фактора на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам ограниченное. *На случай наступления указанного неблагоприятного фактора ПАО «ОПИН» планирует:*

- а) заключать долговременные контракты на поставку строительных материалов с фиксированной ценой в рублевом эквиваленте;
- б) при резком повышении стоимости импортного сырья прибегнуть к импортозамещению сырьем российского производства аналогичного класса и качества;
- в) реализовывать отдельные проекты до момента их полного завершения;

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

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента, их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Прибыль, полученная ПАО «ОПИН» в результате инвестирования в объекты недвижимости, зависит от изменения рыночной стоимости зданий, находящихся в собственности Общества, а

также от объема выручки, получаемой от сдачи в аренду помещений, поэтому основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Компанией, или ее дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

В целях управления вышеуказанными рисками Общество планирует предлагать более выгодные условия аренды для поддержания бизнеса с постоянными клиентами, производить тщательный отбор качественных арендаторов помещений, осуществлять эффективное управление объектами, находящимися в эксплуатации, осуществлять их регулярное техническое обслуживание и иметь страховые полисы от страховых компаний с надежной репутацией.

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

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

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

Иные риски

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

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

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

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

Кроме того, стратегические инвестиции, создание союзов или совместных предприятий, в силу своего характера, могут быть предметом разногласий между соответствующим руководством и /

или акционерами партнеров в совместном предприятии или в альянсе. Также существует риск того, что соответствующие партнеры могут не выполнить свои обязательства.

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

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

Несмотря на то, что в последние несколько лет в России происходили позитивные изменения во всех общественных сферах - росла экономика, достигнута определенная политическая стабильность, Российская Федерация все еще представляет собой государство с быстро развивающейся и меняющейся политической, экономической и финансовой системой. Еще остаются риски снижения промышленного производства, негативной динамики валютных курсов, увеличения безработицы и пр., что может привести к падению уровня жизни в стране и негативно сказаться на деятельности Общества. Помимо рисков экономического характера, Российская Федерация в большей мере, чем страны с развитой рыночной экономикой, подвержена политическим и регулятивным рискам.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

Российская Федерация является многонациональным государством, включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем нельзя полностью исключить возможность возникновения в России внутренних конфликтов, в том числе, с применением военной силы. Также Компания не может полностью исключить риски, связанные с

возможным введением чрезвычайного положения, а также риски, связанные с забастовками на предприятиях поставщиках Общества.

Вероятность военных конфликтов, введения чрезвычайного положения, забастовок, стихийных бедствий в регионе, в котором эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика (Москва) и осуществляет основную деятельность (Москва и Московская область) в ближайшее время ПАО «ОПИН» оценивается как низкая. Существенных отрицательных изменений ситуации в регионе, которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Общества, в ближайшее время Компанией не прогнозируется.

В случае возникновения существенной экономической и политической нестабильности в России или в отдельно взятом регионе (Москва и Московская область), которая негативно повлияет на деятельность и доходы Общества, Компания планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решения в каждом конкретном случае.

Экологические риски:

Аварии на экологически опасных объектах в Российской Федерации, а также загрязнение окружающей среды может негативно отразиться на деятельности Общества. В отношении всех четырех компонентов окружающей среды (атмосферный воздух, водные ресурсы, почва и земельные ресурсы, а также растительный и животный мир) в крупных промышленных городах России сложилась неблагоприятная для проживания населения экологическая ситуация. По некоторым данным до 15% территории России по экологическим показателям находятся в критическом или околоскритическом состоянии. Вышеуказанные факторы, в свою очередь, негативно отражаются на здоровье населения страны. Кроме того, на территории России расположены ядерные и другие опасные объекты. При этом система контроля за состоянием экологически опасных объектов недостаточно эффективна. Возникновение аварийных ситуаций на этих объектах, а также неблагоприятная экологическая ситуация в крупных промышленных городах России может негативно отразиться на деятельности Компании.

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательно влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

Большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического, политического и правового характера ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля ПАО «ОПИН».

Общество обладает определенным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолевать краткосрочные негативные экономические изменения в стране. В случае возникновения существенной политической или экономической нестабильности в России или в отдельно взятом регионе, которая негативно повлияет на деятельность и доходы, Компания предполагает предпринять ряд мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия политической или экономической ситуации в стране и регионе на бизнес Общества.

Определение в настоящее время конкретных действий Компании при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска события не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Компании.

Тем не менее, в случае отрицательного влияния государственных и региональных изменений на свою деятельность ПАО «ОПИН» планирует осуществить следующие общие мероприятия, направленные на поддержание доходности деятельности Общества:

- по возможности, сохранять основные средства до момента изменения ситуации в лучшую сторону;
- предпринять меры, направленные на жизнеобеспечение работников Компании, на обеспечение работоспособности Общества;
- провести адекватные изменения в ценовой политике для поддержания спроса на свою продукцию на необходимом уровне;
- оптимизировать затраты, включая меры по снижению закупочных цен и ограничению расходов на заработную плату;
- принять меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности путем ужесточения платежной дисциплины в отношении дебиторов;

В целях минимизации рисков, связанных с форс-мажорными обстоятельствами (военные конфликты, забастовки, стихийные бедствия, введение чрезвычайного положения), Эмитент учитывает при ведении договорной деятельности возможность наступления таких событий.

При этом Компания исходит из того, что в соответствии со ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательство вследствие непреодолимой силы, к обстоятельствам которой относятся указанные выше события, не несет ответственности перед контрагентом.

Финансовые риски

Подверженность Компании рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Общества либо в связи с хеджированием, осуществляемым ПАО «ОПИН» в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

Компания подвержена влиянию следующих основных финансовых рисков:

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

Валютные риски

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

Резкие колебания курса рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Компании. Финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности в некоторой степени зависят от изменения валютного курса. В декабре 2016 г. в целях минимизации валютных рисков ПАО «ОПИН» была изменена валюта погашения задолженности по кредитам в валюте на рубли.

Действия Компании по хеджированию валютных рисков

Для целей хеджирования валютных рисков Общества в договорную базу с рядом контрагентов внесены формулировки, касающиеся фиксации базовых расценок в иностранной валюте долларах США и/или Евро.

Валютный риск основан на долларовых кредитах. Компания продолжает работу по конвертации этих кредитов в рубли. Также данный вид риска минимизируется за счет заключения договоров на продажу объектов и договоров с подрядчиками в долларах США (по курсу рубля на день конвертации).

Риски изменения процентных ставок

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

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

В случае отрицательных изменений валютного курса и процентных ставок, ПАО «ОПИН» планирует проводить жесткую политику по снижению затрат. Однако следует учитывать, что часть риска не может быть полностью нивелирована, поскольку указанные риски в большей степени находятся вне контроля Общества, а зависят от общеэкономической ситуации в стране.

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

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

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

Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами.

Существуют риски, связанные с получением убытков и/или потерей инвестиций в результате роста стоимости, низкого качества, срыва сроков завершения проектирования и строительства, срыва поставок строительных материалов, оборудования, инженерных систем, роста их себестоимости, неисполнения существенных обязательств подрядчиками, несвоевременного получения необходимых разрешений, согласований или иных документов от органов государственной власти, снижения ставок аренды или иных доходов, а также роста расходов к моменту ввода строящегося объекта в эксплуатацию, возникновения затруднений вплоть до невозможности сдачи объекта в аренду или его продажи в запланированные сроки и по запланированной цене, а также прочие риски, связанные с частичной или полной утратой объекта в результате обрушений, пожаров, стихийных бедствий или иных событий, возникновения претензий и судебных исков к ПАО «ОПИН» и его дочерним обществам со стороны третьих лиц в связи с их строительной деятельностью. Кроме того, неплатежеспособность арендаторов может привести к расторжению договоров аренды и снижению доходов от сдачи в аренду.

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

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

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

Управление риском ликвидности осуществляется ПАО «ОПИН» путем анализа планируемых денежных потоков. Строительство всех новых проектов планируется в основном за счет проектного финансирования. Общество обладает положительной кредитной историей, что подтверждено успешным рефинансированием кредитного портфеля. 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.

Риск роста темпов инфляции:

ПАО «ОПИН» сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности. Ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты Общества. Если одновременно с инфляцией будет повышаться курс рубля к доллару США, Компания может столкнуться с вызванным инфляцией повышением издержек в долларовом выражении по некоторым статьям затрат, например, по заработной плате, которую отличает чувствительность к повышению общего уровня цен в России. В подобной ситуации с учетом конкурентного давления Общество может оказаться не в состоянии в достаточной степени повысить цены на свою продукцию и услуги, чтобы обеспечить прибыльность деятельности. Соответствующим образом, высокие темпы инфляции в России могут привести к повышению издержек Компании и снижению операционной маржи.

Критический уровень инфляции, по оценкам Общества, составляет 25% в год. Достижение указанного уровня инфляции может негативно повлиять на возможность компании осуществлять выплаты по ценным бумагам.

Предполагаемые действия ПАО «ОПИН» на случай увеличения показателей инфляции:
Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Общества, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства Российской Федерации, Компания планирует принять необходимые меры по ограничению роста иных затрат (не связанных с закупкой продукции для реализации), снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Риски осуществления банковских операций:

Банковская и другие финансовые системы России не являются хорошо развитыми и регулируемые, и российское законодательство, касающееся банков и банковских счетов, толкуется неоднозначно и применяется не единообразно. Некоторые банки не соблюдают установленные Центральным банком нормы, касающиеся критериев, которыми надлежит руководствоваться при предоставлении кредитов, качества кредитов, резервов под возможные потери по ссудам или диверсификации структуры заемщиков. Кроме того, в России, как правило, банковские депозиты, внесенные юридическими лицами, не страхуются. Введение более строгих правил или более строгое толкование действующих норм могут привести к недостаточности капитала и неплатежеспособности отдельных банков.

В последнее время наблюдается быстрый рост совокупного кредитования, предоставляемого российскими банками, что, по мнению многих, сопровождается ухудшением кредитного качества заемщиков. Кроме того, устойчивый рост внутреннего рынка корпоративных долгов приводит к тому, что в инвестиционном портфеле российских банков накапливается все большее число рублевых облигаций, выпущенных российскими обществами, а это еще более ухудшает рискованные характеристики российских банковских активов. Серьезные недостатки российского банковского сектора в сочетании с ухудшением качества кредитных портфелей российских банков могут привести к тому, что банковский сектор окажется в большей мере подвержен негативному влиянию спада рыночной конъюнктуры или замедления темпов роста экономики, в том числе, негативному влиянию, обусловленному дефолтами российских обществ по их обязательствам, которые могут произойти во время какого-либо подобного спада рыночной конъюнктуры или замедления темпов роста экономики. Если произойдет банковский кризис, российские общества будут испытывать жесткую нехватку ликвидных средств из-за ограниченности притока сбережений в отечественные банки и потери возможности воспользоваться зарубежными источниками финансирования, которые имели бы место во время подобного рода кризиса.

В настоящее время существует ограниченное число достаточно кредитоспособных российских банков, большинство которых находится в Москве. Общество попыталось уменьшить свой риск, переведя расчетно-кассовое обслуживание, получая и храня свои денежные средства в нескольких российских банках, однако несостоятельность хотя бы одного из банков может оказать существенное негативное влияние на бизнес Компании. Если произойдет банковский кризис или банки, в которых Общество хранит свои денежные средства, станут неплатежеспособными или будут объявлены банкротами, то это может привести к существенному неблагоприятному воздействию на деятельность Компании, его финансовое положение и операционные результаты.

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

Риски	Вероятность их возникновения	Характер изменений в отчетности
Рост процентных ставок	Высокая	Рост процентных ставок увеличит стоимость заимствований для Компании, соответственно это может негативно отразиться на финансовом состоянии Общества, в частности увеличит операционные расходы Компании и уменьшит прибыль.
Изменение курса доллара США и Евро относительно рубля	Высокая	Резкие колебания курсов валют могут привести к увеличению расходов, размера обязательств Общества и уменьшению прибыли.
Риск ликвидности	Высокая	Неспособность Общества своевременно выполнить свои обязательства может привести к выплатам штрафов, пени и т.д., что приведет к незапланированным расходам и сократит прибыль Компании. В этой связи Общество проводит политику планирования бюджета и денежных потоков.
Риск роста темпов инфляции	Высокая	Ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты Компании.

Наибольшее негативное влияние вышеуказанные финансовые риски могут оказать на объем затрат и прибыли, получаемой ПАО «ОПИН», а, следовательно, на капитализацию Компании.

Правовые риски

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

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

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

Компания подвержена влиянию следующих основных правовых рисков:

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

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

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

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

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

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению ПАО «ОПИН», данные риски влияют на Общество так же, как и на всех субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Компании могут следующие изменения:

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

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

Российские общества выплачивают значительные налоговые платежи по большому количеству налогов. Эти налоги, в частности, включают:

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

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

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

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

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

Основная деятельность Компании не подлежит лицензированию в рамках действующего законодательства о лицензировании.

В случае изменения требований по лицензированию деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено, Компания примет необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений.

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

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Компании, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов:

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Компании. Однако изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителя, защиты имущественных прав, налогообложения и по другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности ПАО «ОПИН», может негативно сказаться на результатах его деятельности, в случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Риски, связанные с природоохранным законодательством

Требования природоохранного законодательства Российской Федерации могут налагать на Общество различные дополнительные обязательства, в частности, по проведению очистительных мероприятий на загрязненных участках, компенсации за изъятие сельскохозяйственных земель и компенсационного озеленения территорий. Выполнение данных экологических обязательств может существенно отразиться на результатах операционной деятельности, особенно, если издержки на выполнение природоохранного законодательства были недооценены.

Кроме того, Компании в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов. Принятие неблагоприятных для Общества решений по подобным вопросам может иметь существенное отрицательное воздействие на операционные результаты деятельности. Подобного рода судебные разбирательства могут потребовать от ПАО «ОПИН» существенных денежных и временных затрат.

Компания подвержена также следующим дополнительным видам правовых рисков:

Некоторые сделки с участием дочерних обществ ПАО «ОПИН» могут быть признаны сделками с заинтересованными лицами. Подобного рода сделки могут, в частности, включать договоры купли-продажи готовой продукции, приобретения акций, оказания услуг. Если подобные сделки или существующие одобрения по ним будут успешно оспорены, либо в будущем будет предотвращено получение одобрений на сделки обществ Компании, требующие особого одобрения в соответствии с законодательством Российской Федерации, это может ограничить гибкость обществ ПАО «ОПИН» в операционных вопросах и оказать неблагоприятное воздействие на результаты его операционной деятельности.

На практике стандарты корпоративного управления во многих российских обществах остаются на невысоком уровне, миноритарные акционеры этих обществ могут испытывать затруднения с реализацией своих законных прав и нести убытки. Хотя Федеральный закон «Об акционерных обществах» дает акционеру, владеющему не менее чем 1% размещенных акций общества, право подать иск против руководителей, причинивших ущерб обществу, российские суды не имеют достаточного опыта работы с исками такого рода. Соответственно, практические возможности инвестора получить от Общества компенсацию могут быть ограничены, и в результате защита интересов миноритарных акционеров является ограниченной.

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

описанных выше. Ответственность по обязательствам дочерних обществ может оказать существенное негативное влияние на ПАО «ОПИН».

Обеспечение прав акционеров в соответствии с российским законодательством может привести к дополнительным расходам, что может привести к ухудшению финансовых показателей Общества. Согласно российскому законодательству, акционеры, проголосовавшие против, или не принявшие участия в голосовании по некоторым вопросам, имеют право требовать у Компании выкупа своих акций по рыночной стоимости в соответствии с российским законодательством. Вопросы, при голосовании по которым возникает такое право у акционеров, которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании, включают:

- реорганизацию;
- совершение крупной сделки, решение об одобрении которой принимается Общим собранием акционеров;
- внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции, ограничивающей права акционеров;
- принятие решения о делистинге акций Общества;
- принятие решения о внесении в устав публичного общества изменений, исключающих указание на то, что общество является публичным.

Обязательства ПАО «ОПИН» по выкупу акций могут оказать существенное негативное влияние на потоки денежных средств Общества и его способность обслуживать задолженность Компании.

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

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

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

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

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Описывается риск возникновения у Компании убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

К причинам возникновения у Общества убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Компании, качестве его продукции (работ, услуг) и характере его деятельности в целом относятся:

- несоблюдение Обществом законодательства Российской Федерации, учредительных и внутренних документов, обычаев делового оборота, принципов профессиональной этики, неисполнение договорных обязательств перед кредиторами, клиентами и контрагентами, отсутствие во внутренних документах механизмов, позволяющих эффективно регулировать конфликт интересов клиентов и контрагентов, акционеров, органов управления и (или) служащих, а также минимизировать негативные последствия конфликта интересов, в том числе предотвращение предъявления жалоб, судебных исков со стороны клиентов и контрагентов и (или) применение мер воздействия со стороны органов регулирования и надзора;
- недостатки в управлении рисками Общества, приводящие к возможности нанесения ущерба деловой репутации;
- осуществление Компанией рискованной кредитной, инвестиционной и рыночной политики, высокий уровень операционного риска, недостатки в организации системы внутреннего контроля;
- недостатки кадровой политики при подборе и расстановке кадров;
- возникновение у Общества конфликта интересов с акционерами, клиентами и контрагентами, а также другими заинтересованными лицами;
- опубликование негативной информации об Обществе или ее служащих, акционерах, членах органов управления и аффилированных лицах в средствах массовой информации.

В результате наступления негативных для Компании факторов, спрос на реализуемые проекты может упасть.

Компания завоевала репутацию надежного застройщика, который реализует проекты, пользующиеся наибольшим спросом у клиентов и отвечающие их растущим потребностям в комфорте и качестве жизни. Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, Общество стало новатором, создав концепцию мультиформатных жилых комплексов в Подмоскowie, и сегодня обладает репутацией одного из самых передовых девелоперов в этой растущей нише. За четырнадцать лет существования Компания создала сильный и узнаваемый бренд, заслуживший доверие благодаря высокому качеству продукции Компании. Построенные Обществом 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 Подмоскowie.

Репутационные риски нельзя застраховать. Поэтому управление ими сводится к выходу из зоны риска или сокращению вероятности наступления негативного события. Общество следует меняющейся конъюнктуре рынка и стремится удовлетворить потребности более широкого круга

клиентов. Компанией был разработан комплекс внутренних процедур и стандартов, которые доводятся до сведения всех сотрудников Общества. ПАО «ОПИН» придерживается существующих на международном рынке правил управления, которые определяют основу для его внутренней политики, и стремится соответствовать существующему передовому опыту во всех областях корпоративного управления, в связи с чем риск потери деловой репутации оценивается Обществом как невысокий.

Стратегический риск

Стратегический риск связан с возникновением у Общества убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Компании (стратегическое управление).

Источниками стратегического риска для Общества являются:

- управленческие решения по организации, структуре и развитию бизнеса;
- процесс стратегического планирования;
- изменение внешней среды деятельности Общества.

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

- возможность привлечения достаточных средств для осуществления капитальных вложений. В случае если Обществу не удастся привлечь достаточно средств для расширения строительства в планируемых масштабах, то ему, возможно, придется значительно ограничить масштабы экспансии, и он может оказаться в проигрышном положении по сравнению с конкурентами, которые будут развивать свой бизнес более высокими темпами, что может привести к потере доли на рынке и ухудшению результатов деятельности;
- возможности существующей команды специалистов реализовать проекты по расширению бизнеса и впоследствии, управлять ими. Возможности существующей команды менеджеров по управлению бизнесом могут оказаться недостаточными для поддержания эффективности деятельности при динамичном расширении ее масштабов. В результате расширения бизнеса возрастает сложность управления Обществом в операционном плане, а также повышается нагрузка на персонал. Поэтому потребуется усовершенствование операционных и финансовых систем, а также мер контроля и процедур управления. Если Компания будет не в состоянии своевременно совершенствовать управленческую систему, это может оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, результаты операционной деятельности и финансовое положение;
- реализация эффективной маркетинговой стратегии, которая позволит обеспечить не меньшую или не намного меньшую эффективность продаж, чем Компания реализовывала в прошлом.

Для минимизации стратегического риска Обществом используется планирование деятельности Компании. Совету директоров Общества ежеквартально предоставляются отчеты о выполнении текущих и среднесрочных плановых показателей, оценка стратегического риска осуществляется с помощью сравнительного анализа фактических показателей относительно плановых, а также относительно темпов изменения показателей деятельности Общества. Компания оценивает риск совершения ошибок при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Общества как невысокий.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, свойственные исключительно ПАО «ОПИН» или связанные с осуществляемой Обществом основной финансово-хозяйственной деятельностью.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Общество не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании специального разрешения (лицензии). Компания не использует в своей деятельности объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы). Такие риски отсутствуют.

Рискам, связанным с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

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

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

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

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Компании:

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

Риски, связанные с защитой интеллектуальной собственности:

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

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

присвоения может негативно отразиться на его финансовом положении и способности Компании развивать коммерческую деятельность. Кроме того, Общество может быть вовлечено в судебные процессы по защите принадлежащих ему прав на интеллектуальную собственность или для установления действительности и объема прав других лиц. Любое судебное разбирательство может привести к значительным расходам, к отвлечению руководства и к отвлечению ресурсов Компании, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении Общества.

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

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

Риск потери контроля над процессом строительства и риск невостребованности проекта на рынке:

Обществом разработаны соответствующие руководства и регламенты, осуществляется жесткий контроль над подрядчиками, применяются штрафные санкции за несоблюдение сроков выполнения работ, ведется постоянный контроль и аудит проектов. Также проводится тщательное изучение рынка спроса перед началом разработки проектов, в том числе с привлечением независимых экспертов-консультантов, зарекомендовавших себя на рынке. В ходе реализации проектов ведется постоянная PR- активность, осуществляется комплексное рекламное и PR- продвижение проектов, отслеживается эффективность работы по всем каналам коммуникаций.

При необходимости и форс-мажорных событиях в экономике оперативно применяется антикризисный план мероприятий, который направлен как на скорейшую оптимизацию внутренних процессов, так и урегулирование внешних событий, информационного поля и работы с аудиторией.

На постоянной основе ведется отслеживание и анализ состояния рынка в целом и конкурентной среды реализуемых проектов в частности, при необходимости вносятся корректировки в проект, ценообразование, совершенствуются маркетинговые инструменты привлечения покупателей.

Реализацию недвижимости осуществляют профессионалы, имеющие многолетний опыт работы с клиентами. Осуществляется контроль качества обслуживания. Кроме того, ведется активное сотрудничество с ведущими риэлторскими агентствами Москвы и регионов РФ, что позволяет максимально расширить охват целевой аудитории.

Риск, связанный с отсутствием возможности изменения категории земель и получения всей необходимой для запуска проекта разрешительной документации:

Все проекты Компании обеспечиваются необходимой социальной инфраструктурой согласно требованиям местной администрации. Проводятся благотворительные мероприятия.

Кроме того, репутация серьезной компании на рынке облегчает процесс получения разрешительной документации.

ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Обращение Генерального директора

Черкасов Павел Сергеевич, Генеральный директор ПАО «ОПИН»:

Уважаемые акционеры и инвесторы!

2016 года стал периодом восстановления и адаптации для рынка недвижимости. И мы видим позитивные тенденции развития рынка новостроек по показателям роста спроса и, как следствие, законтрактованной выручки. И это подтвердили финансовые результаты компании за 2016 год, отраженные в МСФО.

На протяжении всего 2016 года на рынке новостроек «старой» Москвы усиливалась тенденция восстановления традиционной структуры предложения, где преобладают новостройки класса «бизнес» и выше: доля дорогих проектов в «старой» Москве за год выросла на 7 п.п. и сегодня составляет 45%. При этом структура предложения в Подмоскovie не меняется, сохраняя преимущество за комфорт-классом (82% от общего объема предложения). Эти показатели подтверждают актуальность стратегии группы ОПИН по развитию своих проектов в Московском регионе.

Ключевой тренд, который сформировался на рынке недвижимости – это создание комфортной среды. Архитектура, благоустройство, сценарии транспортных и пешеходных маршрутов, рекреация и спортивные кластеры - все это должно комплексно присутствовать в жилом проекте. Повышая качество недвижимости, растет и инвестиционная привлекательность Московского региона и, в частности, Москвы на мировом уровне. И это, безусловно, влияет на поведение девелоперов и инвесторов.

Активность покупателей на протяжении всего 2016 года была стабильно высокой. Всплески спроса фиксировались в марте и в конце осени – на фоне ожиданий отмены программы господдержки ипотеки и ее фактическим завершением, а также в августе, что было обусловлено сезонными акциями для покупателей. Кроме того, в 2016 году прорабатывались поправки к Федеральному закону РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которые должны вступить в силу в 2017 году.

В 2016 году были сданы в эксплуатацию новые корпуса во всех проектах группы ОПИН, общей площадью 205 500 кв.м. Компания снова подтвердила высокий статус своих проектов и стала победителем на профессиональных премиях в России и мире. Параллельно в жилых комплексах велось строительство новых корпусов. В 2016 году была проделана большая работа по проекту реорганизации территории вдоль Симоновской набережной в Москве. Проект планировки территории, который включает проект на Симоновской набережной, был утвержден в сентябре 2016 года. Архитектурный совет города Москвы единогласно одобрил представленный проект реконструкции стадиона. Проект сохраняет статус стратегически важного для рынка недвижимости Москвы.

Учитывая все рыночные факторы при оценке стратегических, финансовых и операционных рисков, мы следовали сформированному плану мероприятий, который направлен на оптимизацию внутренних процессов, формирование информационного поля и инструментов работы с клиентами. И в этой работе мы эффективно взаимодействуем с представителями государственных и банковских структур. Мы ежедневно отслеживаем тенденции на рынке недвижимости и

анализируем портрет покупателя. Именно экспертиза и опыт позволяют предвидеть и оперативно реагировать на изменения рынка и реализовывать свои ресурсы.

С 26 декабря 2016 года мажоритарным акционером Компании стал Концерн «РОССИУМ» - структура Романа Авдеева, основного бенефициара ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». Компания давно и плодотворно сотрудничает с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» по ряду проектов, в результате чего сложились конструктивные партнерские отношения. Это позволит в дальнейшем эффективно развивать и максимально реализовать потенциал всех активов ПАО «ОПИН», в том числе в рамках объединенной девелоперской Группы.

Черкасов Павел Сергеевич,
Генеральный директор ПАО «ОПИН»
24 мая 2017 года

Результаты продаж по основным проектам в 2016 году

Всего по основным проектам за отчетный период Компания заключила договоры купли-продажи объектов жилой недвижимости и договоры долевого участия в строительстве на общую сумму 5 099 957 654,87 (Пять миллиардов девяносто девять миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот пятьдесят четыре) рубля 87 копеек. Более 80% выручки в 2016 году приходится на текущие многоквартирные проекты массового жилья - ЖК «Парк Рублево», ЖК «Vesna» и ЖК «Павловский квартал», большая часть денежных средств была получена от реализации проектов ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Vesna», квартиры в которых в течение года пользовались большим спросом. Доля выручки загородных проектов, которые находятся на завершающей стадии реализации, по итогам года составляет около 16 %.

Ниже приведены сведения о средних ценах на объекты, продаваемые в многоквартирных проектах ОПИН в течение 2016 года:



Портфолио проектов

Проекты на стадии завершения

Павлово 2

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



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

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

европейского уровня, проект был отмечен многочисленными наградами профессиональных конкурсов и заслуженно считается флагманом среди существующих элитных проектов Московской области.

«Павлово 2» – проект смешанной застройки, который включает в себя 107 коттеджей площадью от 300 до 800 кв. м на участках площадью от 20 до 75 соток (от 0,2 до 0,75 га), 290 таунхаусов площадью 150 - 250 кв. м, 380 квартир площадью 40 - 170 кв. м в восьми малоэтажных многоквартирных домах, а также 40 земельных участков для строительства частных домов.

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

В течение 2016 года продано пять коттеджей на общую сумму 159 000 000 (Сто пятьдесят девять миллионов) рублей.

Пестово

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

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

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

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

В течение 2016 года было заключено 20 договоров купли-продажи коттеджей на общую сумму 530 217 305 (Пятьсот тридцать миллионов двести семнадцать тысяч триста пять) рублей.

Мартемьяново

<i>Формат:</i>	<i>загородное жилье бизнес класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>27 км от МКАД по Киевскому шоссе</i>
<i>Старт:</i>	<i>2007 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>завершающаяся стадия строительства и реализации</i>

Площадь участка: 200 гектар
Кол-во объектов: 316 коттеджей
 112 таунхаусов
Инфраструктура: детский сад
Сайт www.martemianovo.ru



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

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

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

В 2016 году реализовано десять объектов на общую сумму 85 203 297 (Восемьдесят пять миллионов двести три тысячи двести девяносто семь) рублей.

Парк Рублево

Формат: массовое среднетажное жилье премиум класса
Местоположение: в непосредственной близости от Москвы между Волоколамским и Новорижским шоссе
Старт: 2012 год
Статус: завершающаяся стадия строительства и реализации
Площадь участка: 20 гектар
Кол-во домов: 21
Жилая площадь: 47 758 кв. м
Кол-во квартир: 407

Кол-во машиномест: 632
Инфраструктура: детский сад, школа, фитнес - центр
Окружение: лес, река
Сайт: www.parkrublevo.ru



Жилой комплекс премиум-класса «Парк Рублево» расположен на берегу бухты Живописная и включает в себя двенадцать блоков жилых зданий переменной этажности – от 4 до 8 этажей, один семиэтажный жилой дом и здания детского образовательного учреждения. Каждый жилой блок переменной этажности состоит из одного, двух или трех корпусов, объединенных общей подземной частью. Всего проект предполагает строительство 22 жилых домов, окруженных лесным массивом, что способствует сохранению природной целостности территории, на которой растут более трех тысяч деревьев, включая редкие породы. При этом четверть площади застраиваемого земельного участка занимает прибрежная территория.

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

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

«Парк Рублево» отличает удобное транспортное сообщение: проект находится всего в 20-ти минутах

от центра Москвы. Жилой комплекс обеспечен прямыми выездами на Новорижское и Волоколамское шоссе. В пешей доступности от «Парка Рублево» расположена станция метро «Мякинино» Арбатско-Покровской линии.

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

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

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

ЖК «Парк Рублево» стал абсолютным победителем в номинации «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры» на премии Urban Awards 2016 и лауреатом Европейской Премии European Property Awards в номинации «Лучшая жилая недвижимость».

В 2016 году было выполнено в полном объеме благоустройство территории и строительство инженерных сетей в рамках первой очереди проекта, завершено строительство и получено разрешение на ввод в эксплуатацию двенадцати блоков жилых зданий переменной этажности – от 4 до 8 этажей (первая очередь проекта). В течение отчетного периода продолжались работы по строительству семиэтажного жилого дома № 30, представляющего собой вторую очередь проекта, степень выполнения работ на конец 2016 года -76 %.

Пестово Life

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



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

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

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

В 2016 году велись работы по благоустройству территории, организации газоснабжения и водоснабжения поселка, в 2017 году планируется завершить все работы по проекту и передать объекты инфраструктуры жителям Пестово Life.

Текущие проекты

VESNA

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



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

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

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

Строительство первой очереди проекта завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию в сентябре 2014 году, проект уже полноценно живет.

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

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

В состав инфраструктуры жилого комплекса входят два детских сада, муниципальная школа на 850 мест и физкультурно-оздоровительный комплекс. В 2015 году был построен и введен в эксплуатацию первый детский сад на 120 мест с собственным бассейном и дан старт реализации

проекта строительства школы. Специально для ЖК VESNA разработан индивидуальный проект благоустройства: прогулочные аллеи, рекреационно-спортивная территории – 2 км велосипедных и беговых дорожек вокруг комплекса, спортивные и детские площадки, торговый центр и многоуровневый паркинг. В проекте предусмотрена концепция «двор без машин».

В мае 2016 года были введены в эксплуатацию дома первого этапа второй очереди (четыре многоквартирных дома). Также в 2016 году Группа приступила к строительству общеобразовательной школы на территории жилого комплекса на 880 мест, предполагаемый срок окончания строительства школы- 3 квартал 2018 года.

Павловский квартал

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



«Павловский квартал» – малоэтажный жилой комплекс клубного формата в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе, рядом с легендарным коттеджным поселком «Павлово», торгово-развлекательным центром «Павлово подворье» и лучшей в Подмосковье частной школой – Павловской гимназией. Продолжая один из самых ярких масштабных проектов в Подмосковье – «Большое Павлово», компания ОПИН на этот раз решила создать комплекс, ничем не уступающий

по комфорту своим уважаемым соседям, но в то же время доступный по ценам для широкого круга покупателей.

Идея проекта – полноценный пригород в лучших традициях европейской культуры: широкие улицы, большие благоустроенные общественные пространства и много места для прогулок по территории.

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

В 2016 году было завершено строительство 12 малоэтажных квартирных домов общей площадью 37 560 кв.м., выполнено благоустройство первой очереди строительства, построены ливневые очистные сооружения, выполнено уличное освещение, озеленение первой очереди, построены водопроводная система с водозаборным узлом, а также газораспределительная сеть микрорайона. В ноябре 2016 года были введены в эксплуатацию двенадцать жилых домов. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 66 % по первой очереди. В настоящее время в ЖК «Павловский квартал» завершается передача квартир в введенных в 2016 году в эксплуатацию домах участникам долевого строительства.

Многофункциональный жилой комплекс на Симоновской набережной

<i>Формат:</i>	<i>Многофункциональный жилой комплекс премиум-класса</i>
<i>Местоположение:</i>	<i>г. Москва, Симоновская наб.</i>
<i>Старт:</i>	<i>2017 год</i>
<i>Статус:</i>	<i>Подготовка к строительству</i>
<i>Кол-во квартир:</i>	<i>251 500</i>
<i>Инфраструктура:</i>	<i>Детский сад, школа, комплексное благоустройство территории</i>



ОПИН в самое ближайшее время планирует начать строительство многофункционального жилого комплекса премиум-класса с объектами социальной инфраструктуры на территории Симоновской набережной. В 2016 году был утвержден Проект планировки территории ограниченной Симоновской набережной, Восточной улицей, улицей Мастеркова, Автозаводской улицей, урезом воды реки Москвы, разработана концепция Жилого комплекса на Симоновской набережной, которая предполагает осуществление строительства в две очереди, с общей площадью квартир 251 500 кв.м., включает строительство детского сада, школы, а также комплексное благоустройство территории. В течение 2016 года были разработаны концепция реконструкции и нового строительства Спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова (Центральная спортивная арена, ФОК (бокс), ФОК с футбольным манежем, тренировочные поля, комплексное благоустройство), а также краткая концепция благоустройства Симоновской набережной.

В настоящее время осуществляется разработка проектной документации как Жилого комплекса, так и спортивных объектов Спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова, проектировщиком выступает Архитектурное бюро «Цимайло Ляшенко и партнеры». Ведутся работы по подготовке исходно-разрешительной документации, ведется проектирование внешней кабельной линии и РТП для присоединения объекта к сетям ПАО «Мосэнергo», а также проектирование улицы местного значения для обеспечения транспортной инфраструктуры (в рамках утвержденного проекта планировки территории).

ОПИН планирует получить разрешение на строительство первой очереди Жилого комплекса на Симоновской набережной и разрешение на строительство Спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова в 3-4 квартале 2017 года.

Реализованные проекты

Бизнес-центр Домников



Формат:	Бизнес-центр класса «А», состоящий из ансамбля из трех зданий, выполненных в стиле конструктивизма
Местоположение:	Москва, метро Красные Ворота
Год сдачи:	2009
Общая площадь:	132 000 кв. м
Полезная площадь:	70 000 кв. м

Новотель (Novotel Moscow Centre)



Формат:	Гостиница, 4 звезды
Местоположение:	Москва, метро Новослободская
Год сдачи:	2002
Общая площадь:	6 250 кв. м
Кол-во номеров:	255

Деловой комплекс «Мейерхольд»



Формат:	Бизнес-центр класса А, выполненный в современном стиле
Местоположение:	Москва, метро Новослободская
Год сдачи:	2002
Общая площадь:	11 250 кв. м
Полезная площадь:	8 900 кв. м

Земельный банк

Группа компаний «ОПИН» обладала значительными земельными активами в Московской, Тверской и Владимирской областях, общая площадь которых на конец 2016 года составляла около 28 тысяч гектар, а на дату подписания годового отчета – 16, 5 тысяч гектар (в связи с продажей ряда обществ, владеющих земельными активами). При этом общая площадь земельного банка превышает объем, необходимый для развития новых проектов Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе. В 2016 году основными задачами в развитии земельного банка были: повышение его ликвидности, продажа непрофильных земельных активов и реализация стартовавших ранее бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения, в том числе за счет привлечения профильных инвесторов-партнеров.

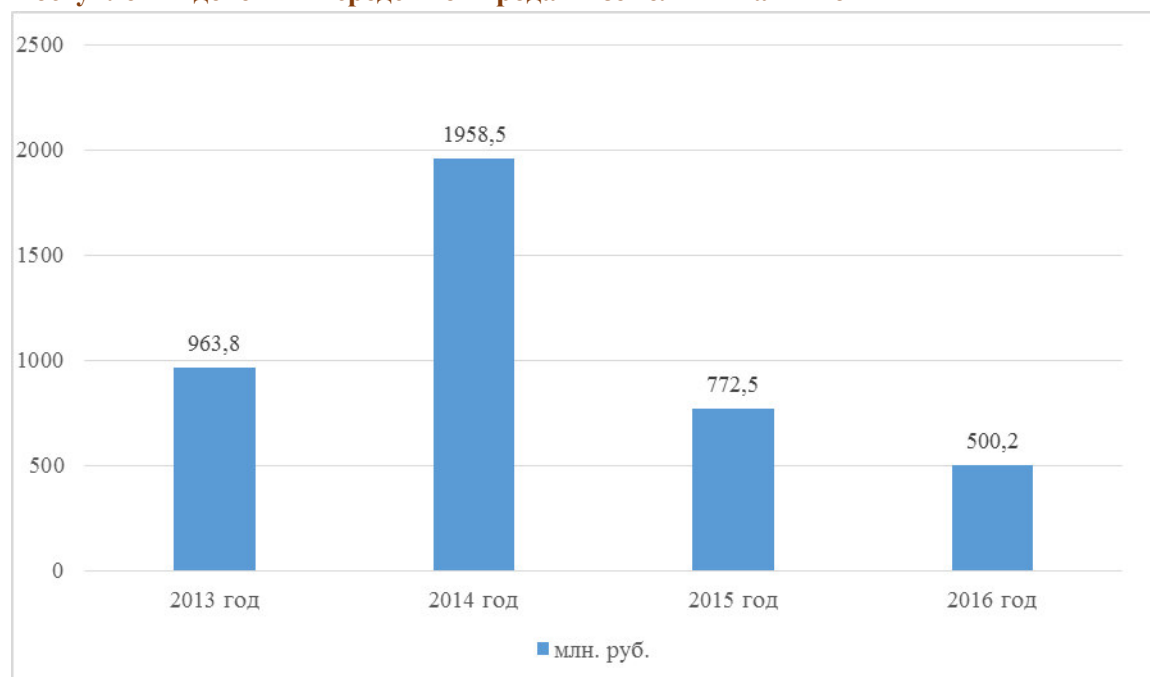
Общая площадь земельных активов, га	28 182
Московская область	16 541
Владимирская область	1 167
Тверская область	10 474
Площадь участков в девелоперских проектах, га	603
Дмитровский район, Московская область	118
Мытищинский район, Московская область	24
Клинский район, Московская область	151
Одинцовский район, Московская область	28
Раменский район, Московская область	84
Наро-Фоминский район	198
Земельные активы в стадии активной реализации, га	14 543
Дмитровский район, Московская область	4 533
Мытищинский район, Московская область	545
Клинский район, Московская область	6 881
Раменский район, Московская область	84
Тверская область	2 000
Владимирская область	500

Продажи земельных участков

В 2016 году велись активные работы по реализации земельного банка. Сумма поступлений от продажи земельных активов в отчетном году составила 500,20 млн. руб. Снижение показателей по сравнению с прошлым годом обусловлено экономической ситуацией в стране и снижением

платежеспособности как крупных компаний, так и населения. Важно отметить, что существенная часть сделок была заключена с оплатой в несколько этапов, поэтому в 2017 году планируется оплата 75 млн. рублей по сделкам, заключенным в 2016 году.

Поступления денежных средств от продажи земельных активов



Аренда земельных участков

Сумма поступлений от сдачи земельных участков в аренду в 2016 году составила 19,23 млн руб., снижение показателей по сравнению с 2015 годом обусловлено рядом причин:

- сокращение площадей, арендуемых контрагентами из-за низкого плодородия почв,
- сумма поступлений от сдачи земель в аренду в 2015 году включала в себя долги контрагентов за предыдущие периоды



Реализация проектов

В 2016 году подготовлена к завершению первая очередь проекта «Солнечный берег» (продано 98 % участков), состоящая из земельных участков общей площадью 66 га, вторая очередь, включающая в себя земельные участки общей площадью 72 га, реализована на 60%.

Начаты розничные продажи в проекте Рублево Эстейт (проект Папушево), выручка в 2016 году составила 65 млн. рублей. Начаты розничные продажи земельных участков в Мытищинском районе, пригодных под коммунально-складские нужды площадью 0,5 га – 7 га, выручка в 2016 году – 12 млн. рублей.

Повышение ликвидности земельных участков

В 2016 году специалистами «ОПИН» для повышения ликвидности земель в Московской области проводилась активная работа по изменению категории земельных участков. В результате проделанной работы за прошедший год включено в категорию «земли промышленности» и получены свидетельства о государственной регистрации права, подтверждающие изменение категории земельных участков общей площадью 70 га в Дмитровском и Клинском районах.

Завершаются работы по переводу земельных участков в категорию «земли промышленности» в для создания индустриального парка в Мытищинском районе площадью 28 гектар.

Выполнены работы по паспортизации наиболее ликвидных земельных участков в Московской области с целью определения эффективной площади участков и наиболее эффективного градостроительного зонирования, подготовлены эскизы проектов планировок.

Положительные факторы, влияющие на развитие Земельного банка

Из позитивных факторов 2016 года в отношении земель сельскохозяйственного назначения можно отметить продолжение тенденции, появившийся в 3 квартале 2015 года – интерес к небольшим земельным участкам площадью 2-10 га со стороны мелких сельскохозяйственных производителей в Клинском и Дмитровском районах, возможно, по итогам года реализовано и начато 9 подобных сделок.

К концу 2016 года заметна активизация интереса девелоперских компаний, специализирующихся на малоэтажной застройке земельных участков в Мытищинском и Наро-Фоминском районах, но только по участкам в высокой степени готовности, с целевой категорией и видом разрешенного использования, пониманием по возможным точкам подключения к инженерным сетям, при этом практически все интересанты не готовы оплачивать покупку участка сразу, предлагая варианты по рассрочке и совместному освоению участков.

В 2016 года активизировались ритейлеры по ТЦ «Весна» и проекту «Ритейл-парк», в настоящее время ведутся переговоры по продаже данных активов на общую сумму 200 млн. рублей.

Отрицательные факторы, влияющие на развитие Земельного банка

Подъема инвестиционной активности на рынке недвижимости Московской области в 2016 году не наблюдалось, это связано с неопределенностью инвесторов, т.к. в 2017 году планируется ряд серьезных изменений по порядку согласования документов градостроительного планирования и исходно-разрешительной документации, в первую очередь для жилой застройки. В конце 2014 года какой-либо рост цен на землю прекратился, а в 2015 наметилось планомерное снижение стоимости практически по всем земельным участкам в Московской области, в среднем к 2016 году падение цен составило 30%, однако в 2016 году падение цен составило не более 10% и в целом можно говорить о стагнации рынка. В меньшей степени снижение стоимости отразилось на ликвидных активах, расположенных до 30 км от МКАД в высокой степени готовности; наиболее

яркое падение стоимости выражено в отношении низко ликвидных земель сельскохозяйственного назначения малопригодных под сельскохозяйственное использование (залесенные земли, овраги, негодья), либо труднодоступных ввиду отсутствия проезда, которое составляет до 90%. Уже сейчас имеются прецеденты отказа крупных землевладельцев от подобных участков в пользу Московской области.

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

Негативно на рынок земель влияет возросший объем предложений земель сельскохозяйственного назначения. Компании, банки, физические лица активно избавляются от непрофильных активов, требующих к тому же существенных вложений в виде выросшего земельного налога и возникших требований по целевому использованию земель Россельхознадзором, Росреестром, органами прокуратуры. Также негативным фактором последнего времени является правительственная кампания по выявлению не используемых по назначению земельных участков. Уже увеличилась налоговая нагрузка на земли сельскохозяйственного назначения, налагаются штрафы за не использование их по целевому назначению, замусориванию земельных участков. Многие, особенно удаленные от МКАД земли, становится очень дорого содержать, т.к. расходы по ним буквально за 4-5 лет могут превысить стоимости земли. На возврат земельных участков, которые не обрабатывались десятилетиями требуются огромные средства – как правило большие, чем стоимость самих участков.

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

Существенным образом сократился спрос на земельные участки с коммуникациями без подряда в организованных поселках эконом-класса, данное снижение спроса можно охарактеризовать как значительное. По данным компании, снижение спроса на дачные розничные земельные участки без подряда в организованных поселках на удалении 60-80 км от МКАД как с коммуникациями, так и без, составило 40%. По данным за 4 квартал 2016 года среднее количество сделок по подобным проектам компании ОПИН и проектам конкурентам составило не более 2-х сделок в месяц.

Перспективы развития Компании

За 14 лет компания ОПИН прошла интересный путь и достигла высоких показателей на рынке недвижимости: освоено порядка 500 гектаров земли под загородную недвижимость, реализовано 200 000 кв.м коммерческих площадей. Сегодня ОПИН успешно развивает свои многоквартирные жилые проекты в Московском регионе – ЖК «Павловский квартал», ЖК «Vesna».

В 2017 году предполагается закончить все работы по благоустройству территории поселка Пестово Life и полностью завершить реализацию проекта Пестово Life.

В самое ближайшее время Общество планирует также завершить продажу объектов в коттеджных поселках «Павлово-2», «Пестово» и «Мартемьяново» (в настоящее время в продаже находятся единичные коттеджи).

В 4 квартале 2017 года ОПИН предполагается получение разрешения на ввод в эксплуатацию очередных четырех корпусов второй очереди строительства ЖК «Vesna». Компания планирует завершить строительство дома № 3 в ЖК «Павловский квартал» в 3 квартале 2017 года, а домов № 22 и 23 – во втором квартале 2018 года. В 2017 году будет начато строительство новых домов в ЖК «Павловский квартал: дома № 21, 24, 25, все работы по которым планируется завершить во втором квартале 2018 года, а также дома № 1, 2, 4, 5, строительство которых предполагается окончить в 4 квартале 2018 года.

ОПИН рассчитывает начать в краткосрочной перспективе строительство объектов на территории г. Москвы, Компания уже задействована в развитии одной из ключевых московских площадок – Симоновской набережной. В данной местности предполагается строительство многофункционального жилого комплекса премиум-класса с объектами социальной инфраструктуры и благоустройством территории.

Проект отмечен как стратегически важный для города и будет реализован согласно приоритетам градостроительной политики г. Москвы, направленной на повышение комфортности городской среды и общественных пространств.

В 2016 году был утвержден Проект планировки территории ограниченной Симоновской набережной, Восточной улицей, улицей Мастеркова, Автозаводской улицей, урезом воды реки Москвы, разработана концепция Жилого комплекса на Симоновской набережной, которая предполагает осуществление строительства в две очереди, с общей площадью квартир 251 500 кв.м., включает строительство детского сада, школы, а также комплексное благоустройство территории. В течение 2016 года были разработаны концепция реконструкции и нового строительства Спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова (Центральная спортивная арена, ФОК (бокс), ФОК с футбольным манежем, тренировочные поля, комплексное благоустройство), а также краткая концепция благоустройства Симоновской набережной.



цимайло ляшенко & партнеры

ОПИН планирует получить разрешение на строительство первой очереди Жилого комплекса на Симоновской набережной и разрешение на строительство Спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова в 3-4 квартале 2017 года.

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Результаты операционной деятельности и финансовые показатели

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

Операции Компании на текущий момент сконцентрированы в трех сегментах: многоквартирные жилые комплексы (проекты Vesna, Павловский Квартал), коттеджные и дачные поселки и земельный банк. В 2016 г. ПАО «ОПИН» продолжило комплексное развитие текущих проектов: Vesna, «Павловский квартал», «Парк Рублево» (в качестве fee-девелопера), Пестово Life и Солнечный берег. Идет предпроектная подготовка в проекте «Торпедо» («Симоново»). Группа предлагает покупателям высококачественное, с высокой степенью готовности, жилье по конкурентным ценам.

Ниже приведены консолидированные результаты отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2016-2015 годы.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Выручка	6 175 189	1 907 054	4 268 135	н/п
Себестоимость реализации	(7 825 788)	(1 606 896)	(6 218 892)	н/п
Валовый (убыток)/прибыль	(1 650 599)	300 158	(1 950 757)	н/п
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(1 080 122)	(1 033 529)	(46 593)	(5)%
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(1 006 688)	(5 960 503)	4 953 815	83%
Финансовые расходы за вычетом финансовых доходов	(1 199 578)	(1 343 557)	143 979	11%
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	582 206	(1 583 402)	2 165 608	137%
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты	876 783	(1 265 579)	2 142 362	169%
Прочие расходы	(349 135)	(652 800)	303 665	47%
Убыток до налогообложения	(3 827 133)	(11 539 212)	7 712 079	67%
Расходы по налогу на прибыль	(3 179 313)	(679 501)	(2 499 812)	н/п
Убыток за год	(7 006 446)	(12 218 713)	5 212 267	43%
Прочий совокупный доход/(убыток)	1 463 059	(1 971 825)	3 434 884	174%
Совокупный убыток за год	(5 543 387)	(14 190 538)	8 647 151	61%
EBITDA (справочно)	(2 605 470)	(10 171 257)	7 565 787	74%

1. Выручка

В таблице ниже приведена разбивка выручки в 2016-2015 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	6 063 915	1 680 393	4 383 522	н/п
Выручка по договорам на строительство	22 171	43 524	(21 353)	(49)%
Выручка от продажи объектов инфраструктуры	-	37 423	(37 423)	-
Выручка от оказания прочих услуг	89 103	145 714	(56 611)	(39)%
Итого выручка	6 175 189	1 907 054	4 268 135	н/п

Значительный рост выручки связан со сдачей в эксплуатацию многоквартирных домов в двух проектах Группы в 2016 году – Vesna и Павловский квартал и, соответственно, признанием реализации квартир, проданных по договорам долевого участия в этих проектах.

Выручка по договорам на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер выручки по договорам на строительство, признанной в 2016-2015 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	-	1 606
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	4 844	842
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	17 327	41 076
Выручка по договорам на строительство	22 171	43 524

Влияние и удельный вес данного вида выручки в общей выручке в 2016 году уже не значительны, так как строительство коттеджей и инфраструктуры по договорам на строительство в коттеджных поселках уже не имеет больших объемов.

2. Себестоимость

В таблице ниже приведена разбивка себестоимости реализации в 2016-2015 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	(5 503 051)	(1 375 560)	(4 127 491)	н/п
Себестоимость по договорам на строительство	(239 433)	(40 913)	(198 520)	н/п
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры	-	(42 301)	42 301	-
Себестоимость прочих услуг	(41 040)	(72 514)	31 474	43%
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	(2 042 264)	(75 608)	(1 966 656)	н/п
Итого себестоимость реализации	(7 825 788)	(1 606 896)	(6 218 892)	н/п

Себестоимость договоров на строительство

В таблице ниже приведена разбивка факторов, повлиявших на размер себестоимости по договорам на строительство, признанной в 2016-2015 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015
<i>Себестоимость по договорам на строительство коттеджей</i>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(14)	546
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(3 856)	931
<i>Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры</i>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(17 327)	(41 076)
Признание выявленного убытка	(218 236)	(1 314)
Себестоимость по договорам на строительство	(239 433)	(40 913)

Снижение стоимости товарно-материальных запасов

В 2016 г. общая сумма резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов увеличилась по сравнению с 2015 годом на 1 966 656 тыс. руб. В конце 2016 года руководство Группы пересмотрело бизнес-планы строительства проектов, с определением ожидаемых доходов. В связи с тем, что ожидаемые доходы в некоторых проектах за вычетом будущих затрат не покрывают понесенные затраты, было отражено списание балансовой стоимости запасов до уровня, реально покрываемого бизнес-планом.

3. Валовая прибыль и валовая маржа

В таблице ниже представлены валовая прибыль/(убыток) и валовая маржа за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 и 2015 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Жилая недвижимость и земельные участки	560 864	304 833	256 031	84%
Договора на строительство	(217 262)	2 611	(219 873)	н/п
Продажа объектов инфраструктуры	-	(4 878)	4 878	-
Прочие услуги	48 063	73 200	(25 137)	(34)%
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(2 042 264)	(75 608)	(1 966 656)	н/п
Валовый (убыток)/прибыль	(1 650 599)	300 158	(1 950 757)	н/п
Жилая недвижимость и земельные участки	9%	18%	(9)%	пп.
Договора на строительство	(980)	6%	(986)%	пп.
Продажа объектов инфраструктуры	-	(13)%	13%	пп.
Прочие услуги	54%	50%	4%	пп.
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	н/п	н/п	н/п	пп.
Валовая маржа	(27)%	16%	(43)%	

В 2016 году Группа получила валовый убыток против валовой прибыли в 2015 году, ухудшив валовый результат на 1 950 757 тыс. руб.

Основные причины такого ухудшения:

- признание убытка в размере 218 млн. руб. по договору на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков в связи с необходимостью дополнительных затрат;
- показатель снижения стоимости товарно-материальных запасов значительно увеличился – на 1 967 млн. руб.

4. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

В таблице ниже представлены коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 и 2015 гг. по видам:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015	Отклонение увеличение/ (уменьшение) тыс. руб.	%
Заработная плата	334 531	328 634	5 897	2%
Расходы на рекламу	208 678	196 547	12 131	6%
Земельный налог и налог на имущество	132 423	122 784	9 639	8%
Страховые взносы в пенсионный фонд	51 103	50 279	824	2%
Расходы на аренду	49 414	50 394	(980)	(2)%
Прочие операционные налоги и сборы	44 399	59 872	(15 473)	(26)%
Брокерское вознаграждение	43 320	14 511	28 809	199%
Ремонт и техническое обслуживание	43 050	42 848	202	-
Коммунальные услуги	39 999	31 147	8 852	28%
Прочие расходы	133 205	136 513	(3 308)	(2)%
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 080 122	1 033 529	46 593	5%

4.1 Заработная плата и страховые взносы

Заработная плата составляла 5,42% и 17,23% по отношению к выручке в 2016 и 2015 годах, соответственно.

Заработная плата увеличилась на 5 897 тыс. руб. или 2% в 2016 году по сравнению с 2015 годом. Увеличение заработной платы и связанных с ней страховых взносов в 2016 году по сравнению с 2015 годом не значительно.

4.2 Расходы на рекламу

Расходы на рекламу главным образом связаны с оказанием услуг рекламными агентствами, такими как: внешняя реклама, реклама в средствах массовой информации, размещение информации на сайтах в интернете и прочая реклама. Доля расходов на рекламу по отношению к выручке в 2016 и 2015 годах составляла 3,4 % и 10,3 % соответственно.

В 2016 году расходы на рекламу выросли на 12 131 тыс. руб. или 6% по сравнению с 2015 годом. Группа придерживалась в 2016 году стратегии активной рекламной кампании для стимулирования спроса в условиях кризиса.

4.3 Земельный налог и налог на имущество

В 2016 году расходы по земельному налогу и налогу на имущество увеличились на 9 639 тыс. руб. или на 8% по сравнению с 2015 годом.

4.4 Прочие операционные налоги и сборы

Прочие операционные налоги и сборы включают в себя, главным образом, НДС по расходам, распределенный на необлагаемую деятельность, таким образом, не принимаемый к вычету, а также прочие налоги и сборы. Данная статья составляла 0,72% и 3,14% по отношению к выручке в 2016 и 2015 годах соответственно. Значительное сокращение данной статьи в 2016 году по сравнению с 2015 годом связано, главным образом, с уменьшением расходов, НДС по которым распределялся на необлагаемую деятельность и, соответственно, списывался на расходы в составе данной статьи.

4.5 Брокерское вознаграждение

Брокерское вознаграждение, связанное с услугами, оказываемыми риэлторскими компаниями в части реализации недвижимости, составляло 0,7% и 0,8% по отношению к выручке в 2016 и 2015 годах соответственно.

Расходы по брокерским вознаграждениям в 2016 году увеличились на 28 809 тыс. руб. или в 3 раза по сравнению с 2015 годом за счет увеличения числа продаж объектов недвижимости через риэлторские компании.

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

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах. На 31 декабря 2016 года Группа владела 16 537 гектаров земли.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016
Остаток на 1 января	18 330 607
Поступления	4 151
Выбытия	(1 744 822)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(1 006 688)
Остаток на 31 декабря	15 583 248

В 2016 году сохранились негативные тенденции стагнации спроса на рынке, что повлияло на снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на конец 2016 года в результате оценки, проведенной независимым оценщиком.

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

	31 декабря 2016 г.		31 декабря 2015 г.		Категория
	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Стоимость за га, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Стоимость за га, тыс. руб.,	
Мытищинский р-н, Московская область	5 537 408	10 965	7 272 500	11 489	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	3 990 774	602	4 251 995	634	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	2 882 066	312	3 512 900	377	с/х, ЗНП, ЗООТ, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	1 973 000	14 401	1 949 800	14 232	ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	1 132 900	40 461	817 400	27 247	ЗНП
Кашинский р-н, Тверская область	-	-	273 100	57	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	-	-	116 600	57	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	-	-	63 400	17	с/х
Итого	15 516 148		18 257 695		

6. Финансовые доходы и расходы

Ниже представлены финансовые расходы и доходы за 2016 и 2015 гг.

(в тысячах российских рублей)	2016	2015	Отклонение лучше/(хуже)	
			тыс. руб.	%
Финансовые расходы	(1 336 361)	(1 625 982)	289 621	18%
Финансовые доходы	136 783	282 425	(145 642)	(52)%
Итого финансовые расходы за вычетом финансовых доходов	(1 199 578)	(1 343 557)	143 979	11%

7. Налог на прибыль

В нижеприведенной таблице показан налог на прибыль за 2016 и 2015 год соответственно.

(в тысячах российских рублей)	2016	2015
Текущие расходы по налогу на прибыль	(56 143)	(188 467)
Отложенное налогообложение	(3 456 942)	(514 986)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	333 772	23 952
Итого расходы по налогу на прибыль	(3 179 313)	(679 501)

Увеличение расходов по налогу на прибыль в 2016 году, главным образом, связано с начислением резерва под отложенный налоговый актив в размере 2,9 млрд. руб. (налог был фактически списан, увеличив убыток компании за год), в связи с неопределенностью в отношении реализуемости данного налогового актива (бумажный эффект), в том числе в связи с наметившимся трендом ужесточения регулирования переноса и использования налоговых убытков.

8. EBITDA

В 2016 году EBITDA составила (2 605 470) тыс. руб. против значения (10 179 881) тыс. руб. в 2015 году.

Факторы, повлиявшие на улучшения EBITDA, были связаны с земельным банком - снижение убытка от изменения его справедливой стоимости и получение дохода от его продажи против убытка годом ранее.

9. Чистый убыток

В 2016 году чистый убыток снизился на 5 212 267 тыс. руб. или 43% по сравнению с 2015 годом, что связано, главным образом, со следующими факторами:

- уменьшением снижения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости;
- положительным результатом от продажи земельных участков;
- положительным влиянием укрепления рубля на конец 2016 года на валютную позицию Группы.

10. Стоимость чистых активов

Нижеприведенная таблица показывает основные факторы, приводящие к изменению стоимости чистых активов за 2016 и 2015 годы.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015
Чистый текущий убыток	(7 006 446)	(12 218 713)
Эффект пересчета валют	1 463 059	(1 971 825)
Всего "органические" изменения чистых активов за год	(5 543 387)	(14 190 538)
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	-	52 837
Взнос участника	-	1 545 339
Итого уменьшение чистых активов за период	(5 543 387)	(12 592 362)
Итого стоимость чистых активов на одну акцию на 31 декабря, руб.	177	541

11. Ликвидность

Нижеприведенная таблица показывает основные статьи из консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, заканчивающиеся 31 декабря 2016 и 2015 гг.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016	2015	Отклонение лучше/(хуже) тыс. руб.	%
Чистый приток денежных средств от операционной деятельности	181 679	1 347 869	(1 166 190)	(87)%
Чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности	992 041	301 325	690 716	н/п
Чистый отток денежных средств от финансовой деятельности	(1 061 902)	(2 114 998)	1 053 096	(50)%

11.1 Чистый приток денежных средств от операционной деятельности

В 2016 году чистый приток денежных средств от операционной деятельности уменьшился на 1 166 190 тыс. руб. или 87% по сравнению с 2015 годом. Это связано, в частности с,

- уменьшением приток денежных средств от покупателей в связи с сокращением объема продаж квартир в частично построенных многоквартирных жилых комплексах «Vesna» и «Павловский квартал»;
- возвратом аванса связанной стороне в размере 452 880 тыс. руб. Данный аванс был возвращен в связи с расторжением договора купли продажи недостроенного жилого дома.

Сумма процентов по заемному финансированию, уплаченных в 2016 году, уменьшилась на 27% и составила 1 402 365 тыс. руб., за счет снижения долговой нагрузки Группы и изменения по ряду кредитов графика погашения процентов с переносом оплаты на более поздний срок.

11.2 Чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности

В 2016 году чистый приток денежных средств от инвестиционной деятельности увеличился на 690 716 тыс. руб. или более чем в 3 раза по сравнению с 2015 годом.

В 2016 году значительно увеличился поток денежных средств, связанный с предоставлением займов организациям. Полученные проценты составили 152 433 тыс. руб., что на 135 711 тыс. руб. больше, чем в 2015 году.

Чистый приток денежных средств от погашения выданных займов по сравнению с 2015 годом увеличился на 1 075 663 тыс. руб.

В свою очередь, часть денежных средств Группы в 2016 году была использована для размещения в банках депозитов, приобретения активов для продажи и основных средств.

11.3 Чистый отток денежных средств от финансовой деятельности

В 2016 году чистый отток денежных средств от финансовой деятельности уменьшился на 1 053 096 тыс. руб. или 50% по сравнению с 2015 годом. Это вызвано уменьшением объемов финансовых операций, а именно: в 2016 г. было получено займов и кредитов в размере 1 322 380 тыс. руб. (в 2015 году: 1 470 513 тыс. руб.). Возвращено 2 378 771 тыс. руб. (в 2015 году: 5 181 008 тыс. руб.).

12 Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Краткосрочные кредиты и займы	15 356 916	18 251 975
Долгосрочные кредиты и займы	1 195 258	1 776 432
Итого долг:	16 552 174	20 028 407

На 31 декабря 2016 года долговая нагрузка Группы снизилась на 3 476 233 тыс. руб. или примерно на 17%.

В течение 2016 года была погашена часть основного долга по ряду кредитов на общую сумму 1 207 746 тыс. руб. Была погашена часть небанковских займов на общую сумму 1 171 025 тыс. руб.

В течение 2016 года были привлечены кредитные средства на общую сумму 206 888 тыс. руб., заемные средства на общую сумму 1 115 492 тыс. руб.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
По требованию	12 420 572	14 552 333
Меньше одного месяца	14 358	257 007
От одного до трех месяцев	608 351	1 243 992
От трех месяцев до года	2 520 739	2 691 606
От одного до пяти лет	1 365 370	1 900 545
Итого:	16 929 390	20 645 483

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Принципы и система корпоративного управления

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

Практика корпоративного управления в Компании строится на принципах корпоративного управления, закрепленных в Кодексе корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463.

Корпоративное управление в Компании основывается на следующих принципах:

Прозрачность: Компания следит за своевременным раскрытием достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся ее деятельности, в том числе о ее финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управления Компанией, а также обеспечивает свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц. В Компании разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие Общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.

Подотчетность: система корпоративного управления обеспечивает стратегическое руководство Обществом, эффективный контроль за управляющими со стороны Совета директоров, а также подотчетность Совета директоров акционерам Общества. Информация о работе Совета директоров регулярно раскрывается и предоставляется акционерам, в том числе в составе годового отчета и в форме сообщений о существенных фактах о проведении заседаний Совета директоров и о принятых решениях.

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

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

Надежность: ПАО «ОПИН» уделяет пристальное внимание контролю за использованием конфиденциальной и инсайдерской информации, в Компании приняты Положения «Об информационной политике» и «Об инсайдерской информации», направленные на предотвращение неправомерного использования инсайдерской информации и манипулирования рынком. Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности деятельности Общества,

своевременности и полноты раскрытия Обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам Общества.

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

Базовыми документами, регулирующими деятельность ПАО «ОПИН» и обеспечивающими соблюдение прав акционеров, являются Устав ПАО «ОПИН», Положение об Общем собрании акционеров ПАО «ОПИН», Положение о Совете директоров ПАО «ОПИН», Положение о Комитете по аудиту ПАО «ОПИН», Политика в области внутреннего аудита ПАО «ОПИН», Положение о системе внутреннего контроля и управления рисками ПАО «ОПИН», Положение о Контрольно-ревизионной службе ПАО «ОПИН», Дивидендная политика ПАО «ОПИН», Положение о Корпоративном секретаре ПАО «ОПИН», Положение об информационной политике ПАО «ОПИН» и Положение об инсайдерской информации ПАО «ОПИН».

Структура органов управления ПАО «ОПИН» выглядит следующим образом:

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

Общее собрание акционеров

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

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

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

Порядок проведения общего собрания акционеров устанавливается Положением Об Общем собрании акционеров Общества.

Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещается на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу <http://www.opin.ru> не позднее чем за 20 дней до дня проведения общего собрания акционеров Общества. Сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется также в электронной форме (в форме

электронных документов, подписанных электронной подписью) номинальному держателю акций, зарегистрированному в реестре акционеров Общества.

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

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

Сведения о проведении общих собраний акционеров в 2016 году.

В 2016 году было проведено одно собрание акционеров: годовое общее собрание акционеров ПАО «ОПИН» состоялось 30 июня 2016 года, необходимости в созыве и проведении внеочередного общего собрания в отчетному году не возникло, требований о созыве внеочередного общего собрания акционеров от акционеров, владеющих не менее чем 10 процентами голосующих акций ПАО «ОПИН», Ревизора или аудитора Публичного акционерного общества «Открытые инвестиции» в течение 2016 года в Общество не поступало.

Совет директоров

В течение 2016 года действовало два состава Совета директоров.

Состав Совета директоров, избранный на Годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2015 года: Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Подсыпанин Сергей Сергеевич, Сосновский Михаил Александрович, Гриза Наталья Валентиновна и Каменской Игорь Александрович.

В соответствии с решением Годового общего собрания акционеров ПАО «ОПИН» 30 июня 2016 года был сформирован следующий состав Совета директоров Общества, действующий на конец отчетного периода: Кошеленко Сергей Адольфович, Крылов Артемий Сергеевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Подсыпанин Сергей Сергеевич, Гриза Наталья Валентиновна, Сосновский Михаил Александрович, Кононов Андрей Николаевич, Усанов Дмитрий Александрович и Каменской Игорь Александрович.

Все директора, за исключением Генерального директора, являются неисполнительными.

Сведения о должностях, занимаемых членами Совета директоров, по состоянию на 31.12.2016. 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 является Генеральным директором ООО «Группа ОНЭКСИМ». Членом Совета директоров ОАО «ОПИН» стал в декабре 2008 года, а председателем Совета директоров - в ноябре 2010 года. Г-н Разумов является председателем Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», ONEXIM HOLDINGS LIMITED, Renaissance Financial Holdings Limited, «Intergeo MMC Ltd.», КБ «Ренессанс Кредит» (ООО), Публичного акционерного общества «РБК» и Brooklyn Basketball Holdings LLC, входит в состав Совета директоров UKRAINIAN AGRARIAN INVESTMENTS S.A. Ранее был заместителем генерального директора и членом Совета директоров ОАО «ГМК «Норильский никель», членом Совета директоров United Company RUSAL PLC, Polyus Gold International Ltd, RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED, ООО «Управляющая компания «Интергео», ПАО «Уралкалий», председателем Совета директоров ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», «Nor-Med Limited», и ООО «Ё-АВТО». 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

Член Совета директоров, Генеральный директор ПАО «ОПИН»

Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов был назначен на должность Генерального директора ПАО «ОПИН» в ноябре 2010 года. Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года. Ранее занимал должность Генерального директора ООО «Новое жилье», был заместителем Генерального директора ООО «АрДиАй Групп», Общероссийского общественного фонда содействия социально-экономическому развитию России «Национальный Экономический Совет», ЗАО «Стройметресурс», а также заместителем генерального директора ООО «Домостроитель-Девелопмент». Г-н Крылов окончил МГИМО МИД России по специальности «экономист-международник». Акционером Общества не является.

3. Кошеленко Сергей Адольфович

Родился в 1969 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Кошеленко вошел в состав Совета директоров в феврале 2011 года. На конец отчетного периода также состоял в составе Совета директоров Exillon Energy plc. Ранее г-н Кошеленко занимал должность Заместителя генерального директора ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал»), Заместителя Председателя Правления ОАО АКБ «РОСБАНК», Председателя Правления ОАО «АПР-БАНК», был генеральным директором ЗАО «Смарт Холдинг» и членом Совета директоров Закрытого акционерного общества «Рейтинговое агентство Эксперт РА», ЗАО «МЕДИАХОЛДИНГ «ЭКСПЕРТ», Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОБЭКС КАПИТАЛ», а также Акционерного общества «Краслесинвест». Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения». Акционером Общества не является.

4. Каменской Игорь Александрович

Родился в 1968 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Каменской был избран членом Совета директоров в феврале 2014 года. В настоящее время занимает должность Управляющего директора Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», является также членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», Публичного акционерного общества «Аэрофлот-российские авиалинии», ПАО "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы", ПАО "Корпорация ВСМПО-АВИСМА". Ранее был членом Совета Федерации РФ (затем Заместителем Председателя комитета) и занимал должность управляющего директора Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант». Г-н Каменской окончил Московский государственный педагогический институт им. В.И.Ленина. Акционером Общества не является.

5. 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 Общества с ограниченной «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.

6. Подсыпанин Сергей Сергеевич

Родился в 1970 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Подсыпанин С.С. был избран членом Совета директоров в июне 2015 года. В настоящее время занимает должность Директора Юридической дирекции ООО «Группа ОНЭКСИМ». Ранее занимал должности Заместителя Генерального директора ЗАО «АПК «Агрос», Директора Юридической дирекции ОАО «Банк «Первое ОВК», входил в состав Совета директоров Публичного акционерного общества «Квадра-Генерирующая компания» и Публичного акционерного общества «РБК». Подсыпанин Сергей Сергеевич окончил МГУ им. Ломоносова по специальности «юриспруденция», является кандидатом юридических наук. Акционером Общества не является.

7. Сосновский Михаил Александрович

Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Сосновский был избран членом Совета директоров в декабре 2008 года. В настоящее время является заместителем генерального директора ООО «Группа ОНЭКСИМ» и членом Совета директоров Renaissance Financial Holdings Limited, Публичного акционерного общества «Квадра-генерирующая компания». Ранее г-н Сосновский был членом Совета директоров Gold Field Limited (ЮАР), ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», ОАО «РБК», RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED, АО «Профотек» и Публичного акционерного общества «Уралкалий», 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.

8. Усанов Дмитрий Александрович.

Родился в 1978 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Усанов вошел в состав Совета директоров Общества в июне 2016 года. Занимает должность заместителя генерального директора ООО «Группа ОНЭКСИМ», является членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие», КБ «Ренессанс Кредит» (ООО), Публичного акционерного общества «РБК». Ранее занимал должность Директора Департамента стратегического развития Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ММК», был Директором по рынкам капитала Общества с ограниченной ответственностью «Магнитогорский металлургический комбинат», членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Ё-АВТО». Г-н Усанов окончил Государственный университет управления по специальности «мировая экономика». Акционером Общества не является.

9. Кононов Андрей Николаевич.

Родился в 1974 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Кононов был избран членом Совета директоров Общества в июне 2016 года. Занимает должность начальника отдела стандартов корпоративного управления ООО «Группа ОНЭКСИМ», является членом Совета директоров Акционерного общества «Рублево», Закрытого акционерного общества «Краус-М», Публичного акционерного общества «РБК», Публичного акционерного общества «Квадра- Генерирующая компания». Ранее входил в состав Совета директоров Акционерного общества «Профотек». Г-н Кононов окончил экономический факультет Московского Государственного Технического Университета связи и информатики. Акционером Общества не является.

В течение 2016 года членами Совета директоров Общества сделок по приобретению или отчуждению акций ПАО «ОПИН» не совершалось.

Деятельность Совета директоров

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

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

Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового общего собрания акционеров.

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.

Основные полномочия Совета директоров

Основными полномочиями Совета директоров, среди прочих, являются:

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

- утверждение годовой финансовой отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности.

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

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

Работа Совета директоров в 2016 году

В течение 2016 года было проведено 15 (пятнадцать) заседаний Совета директоров Общества, из них 2 (два) заседания состоялись в форме совместного присутствия.

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

- об утверждении консолидированной финансовой отчетности Компании за 2015 год, подготовленной в соответствии с МСФО;
- об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- об изменении лица, осуществляющего ведение реестра владельцев именных ценных бумаг ПАО «ОПИН»;
- об утверждении дополнительного соглашения к трудовому договору с Генеральным директором Общества о пролонгации срока действия трудового договора с ним на два года;
- об утверждении Дивидендной политики Общества;
- об утверждении Положения О системе внутреннего контроля и управления рисками ПАО «ОПИН»;
- об утверждении Политики в области внутреннего аудита Общества и о предварительном согласовании кандидатуры на должность Руководителя Службы внутреннего аудита Компании;
- об утверждении Положения О Корпоративном секретаре ПАО «ОПИН»;
- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Участие директоров в заседаниях Совета директоров в 2016 году:

Директор	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Кошеленко Сергей Адольфович	2	13
Крылов Артемий Сергеевич	2	12
Рябокобылко Сергей Юрьевич (член Совета директоров до 30 июня 2016 года)	1	7
Разумов Дмитрий Валерьевич	2	10
Сальникова Екатерина Михайловна	2	6

<i>(член Совета директоров до 30 июня 2016 года)</i>		
Кононов Андрей Николаевич (член Совета директоров с 30 июня 2016 года)	0	7
Гриза Наталья Валентиновна	2	12
Сосновский Михаил Александрович	2	13
Каменской Игорь Александрович	2	13
Подсыпанин Сергей Сергеевич	2	12
Усанов Дмитрий Александрович (член Совета директоров с 30 июня 2016 года)	0	7
Даты проведения заседаний	13 мая; 24 мая	05 февраля; 18 марта; 31 марта; 29 апреля; 20 июня; 28 июня; 15 июля; 09 сентября; 01 ноября; 15 ноября; 24 ноября; 09 декабря; 16 декабря
Количество заседаний за год	2	13

10 февраля 2017 года на Внеочередном общем собрании акционеров был избран новый состав Совета директоров. Ниже приведена информация о лицах, входящих в состав в Совет директоров Общества, на дату составления годового отчета:

1. Насташкина Марина Михайловна

Председатель Совета директоров Общества



Родилась в 1970 г., гражданка Российской Федерации.

В настоящее время г-жа Насташкина является Вице-президентом ООО «МКБ Капитал», Председателем Совета директоров АО «Инград», а также членом Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

В 2009-2014 годах занимала различные должности в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность Первого вице-президента и Заместителя Председателя Правления. В 2015–2016 годах входила в состав Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ».

Марина Михайловна окончила Российский химико-технологический институт им. Д.И. Менделеева по специальности ядерно-химическая технология. Акциями Общества не владеет.

2. Вастьянова Александра Александровна

Неисполнительный член Совета директоров Общества, член Комитета по аудиту



В настоящее время г-жа Вастьянова является Вице-президентом ООО «МКБ Капитал».

В 2009-2013 годах занимала различные должности в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность Начальника управления корпоративных рисков и Директора аналитического департамента. В 2013-2014 годах занимала должность Директора департамента инвестиционного анализа ООО «МКБ Капитал». В 2014–2015 годах входила в состав Совета директоров ПАО «ВЕРОФАРМ» и ООО «Концерн «РОССИУМ».

Александра Александровна окончила Байкальский государственный университет экономики и права по специальности финансы и кредит, обладает многолетним опытом и знаниями в области анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. Акциями Общества не владеет.

3. Кирилкин Михаил Сергеевич

Неисполнительный член Совета директоров Общества



Родился в 1986 г., гражданин Российской Федерации.

В настоящее время г-н Кирилкин является Директором юридического департамента ООО «МКБ Капитал», членом Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ» и ПАО «Аптечная сеть 36,6».

В 2009-2012 годах занимал должность Старшего юрисконсульта в ЗАО «БДО». В 2012-2013 годах занимал должность Главного юрисконсульта и Начальника отдела правового сопровождения

инвестиционных проектов ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». В 2013-2015 годах занимал должность Начальника управления правового сопровождения инвестиционных проектов и Заместителя директора юридического департамента ООО «МКБ Капитал». Михаил Сергеевич окончил ГОУ ВПО «Университет «Дубна» по специальности юриспруденция. Акциями Общества не владеет.

4. Крылов Артемий Сергеевич

Член Совета директоров, Генеральный директор ПАО «ОПИН»



Родился в 1977 г., гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов был назначен на должность Генерального директора ПАО «ОПИН» в ноябре 2010 года. Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года. Ранее занимал должность Генерального директора ООО «Новое жилье», был заместителем Генерального директора ООО «АрДиАй Групп», Общероссийского общественного фонда содействия социально-экономическому развитию России «Национальный Экономический Совет», ЗАО «Стройметресурс», а также заместителем генерального директора ООО «Домостроитель-Девелопмент». Г-н Крылов окончил МГИМО МИД России по специальности «экономист-международник». Акционером Общества не является.

5. Курчигин Алексей Николаевич

Неисполнительный член Совета директоров Общества



Родился в 1982 г., гражданин Российской Федерации

В настоящее время г-н Курчигин занимает должность Директора департамента строительных проектов в ООО «МКБ Капитал», а также является Ревизором АО «Инград». В 2010-2011 годах занимал должность Главного специалиста отдела разработки, внедрения и сопровождения инвестиционных проектов ПАО «МИнБанк». В 2011-2013 годы занимал различные должности в ОАО Управляющая компания «Инвестиции. Финансы. Капитал». С 2013 года работает в ООО «МКБ Капитал». Алексей Николаевич окончил Орловский государственный технический университет по специальности финансы и кредит и по специальности юриспруденция. Акционером Общества не является.

6. Нежутин Павел Андреевич

Независимый Член Совета директоров Общества, Председатель Комитета по аудиту



Родился в 1982 г., гражданин Российской Федерации.

С 2011 года г-н Нежутин занимает должность Директора Департамента корпоративного управления ПАО «Ростелеком», член Совета директоров Акционерного общества «Новый Регистратор».

Ранее являлся членом Совета директоров Открытого акционерного общества «Объединенная регистрационная компания». В 2007-2011 гг. был Корпоративным секретарем ПАО «Ростелеком».

Нежутин Павел Андреевич окончил Институт кредита Финансовой академии при Правительстве РФ по специализации «Ценные бумаги и финансовый инжиниринг».

В 2010 году Павел Андреевич стал лауреатом Пятой национальной премии «Директор года», учрежденной российской Ассоциацией Независимых Директоров, в номинации «Директор по корпоративному управлению-корпоративный секретарь». Акциями Общества не владеет.

7. Степаненко Алексей Анатольевич
Неисполнительный член Совета директоров Общества



Родился в 1981 г., гражданин Российской Федерации.

В настоящее время г-н Степаненко выступает Первым Вице-президентом ООО «МКБ Капитал», членом Совета директоров АО «Инград», АО «НПФ ОПК», АО «НПФ Согласие», Банк «СКС» (ООО), Председателем Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», Заместителем Председателя Правления ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

В 2009-2013 годах занимал различные должности в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность Вице-президента и Директора аналитического департамента. В 2014-2016 годах входил в состав Совета директоров ООО «МКБ Капитал» и НКО «ИНКАХРАН» (АО), а также в состав Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

Алексей Анатольевич окончил Финансовую академию при Правительстве Российской Федерации по специальности финансы и кредит. Акциями Общества не владеет.

8. Степанов Максим Сергеевич

Независимый член Совета директоров Общества, член Комитета по аудиту



Родился в 1975 г., гражданин Российской Федерации.

В настоящее время г-н Степанов занимает должность Советника Генерального директора ПАО ВТБ Капитал. Ранее занимал пост Директора по связям с органами государственной власти ООО «КАРФУР РУС», а также старшего вице-президента, руководителя дирекции федеральных программ ОАО «УРАЛСИБ», в 2002-2004 гг. являлся советником Министра по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства.

Степанов Максим Сергеевич окончил юридический факультет Международного университета в Москве, а также Дипломатическую академию МИД России, факультет международной экономики.

9. Титова Наталья Александровна

Неисполнительный член Совета директоров Общества



Родилась в 1979 г., гражданка Российской Федерации

В настоящее время г-жа Титова занимает должность Директора Департамента финансового контроля и аудита ООО «Концерн «РОССИУМ».

В 2010-2011 годах занимала должность Заместителя Генерального директора по экономике и финансам ООО «Ангарский Азотно-Туковый завод». В 2011-2015 годы занимала должность Председателя Контрольно-счетной палаты г. Иркутска. В 2015-2016 годы занимала должность Директора Департамента финансового контроля и аудита в ООО «МКБ Капитал».

Наталья Александровна окончила Иркутскую государственную экономическую академию по специальности бухгалтерский учет и аудит. Акциями Общества не владеет.

Комитет Совета директоров по аудиту ПАО «ОПИН»

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

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

- контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

В течение 2016 года действовало два состава Комитета по аудиту, до годового общего собрания акционеров Общества действовал следующий состав Комитета: Рябокобылко Сергей Юрьевич (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Сосновский Михаил Александрович. 15 июля 2016 года Советом директоров в состав Комитета по аудиту были избраны следующие лица: Кошеленко Сергей Адольфович (Председатель Комитета по аудиту), Гриза Наталья Валентиновна, Сосновский Михаил Александрович.

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

В течение отчетного периода было проведено два заседания Комитета по аудиту, на которых были рассмотрены вопросы об оценке заключения аудитора по бухгалтерской отчетности за 2015 год, о даче рекомендаций Совета директоров Общества в отношении кандидатуры аудитора на 2016 год и размера вознаграждения аудитора. В заседаниях Комитета по аудиту в 2016 году приняли участие всего его члены.

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

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

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

В течение 2016 года должность единоличного исполнительного органа занимал Крылов Артемий Сергеевич.

На заседании Совета директоров ПАО «ОПИН», состоявшемся 23 мая 2017 г., новым Генеральным директором Общества был избран с 24 мая 2017 г. Черкасов Павел Сергеевич.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Работникам Компании могут устанавливаться следующие виды доплат:

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

Положением Компании об оплате труда предусматривается возможность предоставления компенсаций – денежных выплат, установленных в целях возмещения работникам затрат, связанных с исполнением ими трудовых или иных предусмотренных федеральным законом обязанностей.

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

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

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

бонусы (дополнительные вознаграждения) за достижение благоприятных и положительных для Общества результатов. Размер и порядок выплаты бонусов определяется внутренним документом Общества – Положением о премировании работников ПАО «ОПИН».

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

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

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2016
Вознаграждение за участие в работе органа управления	6461,81
Заработная плата	17895,32
Премии	4500
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	28857,13

За 2016 год Обществом не производилась выплата компенсаций расходов, связанных с осуществлением функций члена Совета директоров лицам, входящим в органы управления.

В течение 2016 года членам Совета директоров г-ну Рябокобылко Сергею Юрьевичу и г-ну Кошеленко Сергею Адольфовичу выплачивалось вознаграждение в размере 2 584 723,75 (два миллиона пятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот двадцать три рубля 75 копеек за исполнение функций члена Совета директоров ПАО «ОПИН» за год каждому.

Кроме того, в связи с избранием Рябокобылко Сергея Юрьевича членом Комитета по аудиту, ему выплачивалось дополнительное вознаграждение в размере 1 292 361,89 (один миллион двести девяносто две тысячи триста шестьдесят один) рубль 89 копеек за год. Размер выплат был одобрен годовым Общим собранием акционеров ПАО «ОПИН» 30 июня 2015 года.

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

ПАО «ОПИН» стремится соблюдать требования Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463.

Выполнение указанных требований обеспечено закреплением их в уставе Общества и во внутренних документах Общества.

В состав Совета директоров входит два независимых члена, с 2005 года действует Комитет по аудиту.

Обществом приняты и неуклонно соблюдаются Положение об информационной политике, Положение об инсайдерской информации, Положение о контрольно-ревизионной службе, Положение о системе внутреннего контроля и управления рисками, Дивидендная политика. Наличие и соблюдение этих и других внутренних положений и процедур обеспечивает высокий уровень корпоративного управления в Компании, а также соответствие Компании требованиям ПАО «Московская Биржа».

Отчет о соблюдении Кодекса корпоративного управления приведен в приложениях к данному годовому отчету.

Информационная политика

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

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 задавать вопросы напрямую в любое время по телефону или через корпоративный сайт, лицом, ответственным за взаимодействие с акционерами является Корпоративный секретарь Общества, назначаемый Своем директоров ПАО «ОПИН».

Внутренний контроль

Система внутреннего контроля и управления рисками

09 сентября 2016 года решением Совета директоров Общества утверждено Положение о системе внутреннего контроля и управления рисками (Протокол № 207 от 09.09.2016 г.), в соответствии с которым основными задачами Системы внутреннего контроля и управления рисками являются:

- Своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Общества, эффективное управление данными рисками, в т.ч. эффективное распределение и использование имеющихся ресурсов для управления рисками;
- Совершенствование инфраструктуры и процесса управления рисками и внутреннего контроля в Обществе;
- Создание надежной информационной основы в части Системы управления рисками и внутреннего контроля для планирования деятельности и принятия взвешенных управленческих решений;
- Обеспечение построения в Обществе оптимальной организационной структуры, соответствующей ее потребностям на базе принципа разделения обязанностей между Советом директоров, Генеральным директором, Ревизором, Контрольно-ревизионной службой, Службой внутреннего аудита, и иными должностными лицами и сотрудниками Общества;
- Создание условий для своевременной подготовки и предоставления достоверной отчетности, а также информации, подлежащей раскрытию в соответствии с действующим законодательством;
- Сохранность активов Общества и эффективность использования ресурсов Общества;
- Соблюдение законодательства и внутренних процедур, установленных в Обществе;
- Выполнение финансово-хозяйственных планов Общества;
- Защита интересов акционеров Общества, проверка контрагентов, а также предотвращение и разрешение конфликтов интересов.

В основе функционирования Системы внутреннего контроля и управления рисками лежат следующие принципы:

- принцип непрерывности. Система внутреннего контроля и управления рисками функционирует на постоянной основе при осуществлении Обществом финансово-хозяйственной деятельности и выполнении управленческих функций.
- принцип интеграции. Система внутреннего контроля и управления рисками является частью корпоративного управления Общества, контрольные процедуры помогают обеспечить осуществление мер реагирования на риски с целью их устранения и минимизации.
- принцип полной ответственности. Все субъекты Системы внутреннего контроля и управления рисками несут ответственность за выявление, оценку, анализ и непрерывный мониторинг рисков в рамках своей деятельности, разработку и внедрение необходимых мероприятий по управлению рисками и средствами контроля, их применение в рамках своей компетенции, непрерывный мониторинг эффективности мероприятий по управлению рисками и средств контроля.
- принцип разумного подхода к формализации контрольных процедур и документированию Системы внутреннего контроля и управления рисками. Общество стремится формализовать основные контрольные процедуры и задокументировать работу в рамках Системы внутреннего контроля и управления рисками таким образом, чтобы объемы документирования и формализации были необходимы и достаточны для эффективного функционирования Системы внутреннего контроля и управления рисками и могли поддерживаться Обществом в актуальном состоянии.
- принцип разделения полномочий и обязанностей. Обязанности и полномочия распределяются между субъектами Системы внутреннего контроля и управления рисками с целью исключения или снижения риска ошибки и/или корпоративного мошенничества за счет недопущения закрепления функций разработки, утверждения, применения, мониторинга и оценки операций за одним субъектом Системы внутреннего контроля и управления рисками.

- принцип оптимальности. Проводится анализ соотношения затрат на внедрение контрольных процедур и эффекта от мероприятий по управлению рисками и реализации контрольных процедур. Объем и сложность мер по управлению рисками и процедур внутреннего контроля должны являться необходимыми и достаточными для выполнения задач и достижения целей устранения и/или минимизации рисков.

- принцип адаптивности и развития Системы внутреннего контроля и управления рисками. Менеджментом обеспечиваются условия для постоянного развития Системы внутреннего контроля и управления рисками с учетом необходимости решения новых задач, возникающих в результате изменения внутренних и внешних условий функционирования Общества.

- принцип разумной уверенности. Осуществляемые мероприятия по управлению рисками считаются эффективными, если они позволяют снизить риск до приемлемого уровня. При разработке, выполнении и оценке контрольной процедуры необходимо учитывать, что контрольная процедура считается эффективной только при достижении целей процесса.

Система внутреннего контроля и управления рисками Общества представляет собой совокупность взаимосвязанных между собой компонентов, структура которых соответствует стандартам COSO International Control - Integrated Framework ("Внутренний контроль. Интегрированная модель"), выпущенным в 1992 году Комитетом спонсорских организаций Комиссии Тредуэя. Система внутреннего контроля и управления рисками состоит из следующих компонентов:

- контрольная среда;
- постановка целей;
- выявление потенциальных событий;
- оценка рисков;
- реагирование на риск;
- средства контроля;
- информация и коммуникации;
- мониторинг.

Ревизор Общества

В соответствии с Уставом ПАО «ОПИН» органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является *Ревизор Общества*.

В соответствии с п. 30.3 Устава Компании Ревизор осуществляет проверку (ревизию) финансово-хозяйственной деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе самого Ревизора, по решению общего собрания акционеров, Совета директоров Общества, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

Согласно с п. 9 Положения О Ревизоре ПАО «ОПИН» предметами ведения Ревизора Общества являются:

- осуществление контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества;
- осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по своей собственной инициативе, решению общего собрания акционеров, Совета директоров Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества;
- составление заключения по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества;

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности Общества;
- анализ совместно с Комитетом по аудиту Совета директоров Общества и Контрольно-ревизионной службой Общества результатов аудиторских проверок Общества, осуществление контроля за разработкой и выполнением планов мероприятий по устранению нарушений, выявленных в ходе аудиторских проверок.

В соответствии с п.10 Положения О Ревизоре ПАО «ОПИН» Ревизор Общества в целях исполнения им своих функций согласно предметам ведения имеет право:

- требовать от лиц, занимающих должности в органах управления Общества (членов Совета директоров, Генерального директора), представления документов о финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- инициировать осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества во всякое время;
- требовать проведения внеочередного Общего собрания акционеров Общества;
- инициировать проведение заседаний Контрольно-ревизионной службы Общества;
- присутствовать на заседаниях Контрольно-ревизионной службы Общества.

В 2016 году на годовом Общем собрании акционеров Ревизором Общества была избрана Рисухина Марина Вилорьевна.

Контрольно-ревизионная служба Общества

Отдельным структурным подразделением Общества по управлению рисками и внутреннему контролю является *Контрольно-ревизионная служба*. Согласно п. 30.8 Устава Компании Контрольно-ревизионная служба осуществляет постоянный внутренний контроль за порядком совершения всех хозяйственных операций Общества. В соответствии с п. 2.1. Положения О Контрольно-ревизионной службе ПАО «ОПИН» Контрольно-ревизионная служба осуществляет следующие функции:

- организует и проводит проверки по основным направлениям финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- анализирует и обобщает результаты проверок по основным направлениям финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- осуществляет контроль за устранением нарушений, выявленных в результате проверок;
- совместно с Комитетом по аудиту Совета директоров и Ревизором Общества анализирует результаты аудиторских проверок Общества, осуществляет контроль за разработкой и выполнением планов мероприятий, по устранению нарушений, выявленных в ходе аудиторских проверок;
- ведет учет нарушений, связанных с применением процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, а также иных нарушений в области осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества, выявленных Контрольно-ревизионной службой, и сообщает Комитету по аудиту Совета директоров Общества о выявленных нарушениях;
- по поручению Генерального директора или Совета директоров Общества рассматривает проекты решений органов управления Общества на предмет их соответствия финансово-хозяйственным интересам Общества и выполнению процедур внутреннего контроля;

- по поручению Генерального директора или Совета директоров Общества рассматривает проекты договоров Общества на предмет их соответствия финансово-хозяйственным интересам Общества и выполнению процедур внутреннего контроля;
- по поручению Генерального директора или Совета директоров Общества проверяет коммерческие предложения и обоснованность выбора контрагентов по договорам. готовит предложения по выбору контрагентов;
- осуществляет разработку методологических документов в области обеспечения процесса управления рисками;
- осуществляет оперативный контроль за процессом управления рисками и внутреннего контроля;
- организывает обучение работников Общества в области управления рисками и внутреннего контроля;
- формирует сводную отчетность.
-

Задачи Контрольно-ревизионной службы в соответствии с п. 1.1. Положения О Контрольно-ревизионной службе Общества:

- проведение ежедневной внутренней проверки совершения хозяйственных операций;
- мониторинг основных направлений финансово-хозяйственной деятельности Общества, анализ результатов указанной деятельности;
- контроль за выполнением решений органов управления Общества и соблюдением финансовой дисциплины в Обществе в целом;
- контроль за обеспечением достоверности финансовой отчетности общества и соблюдением процедур ее подготовки, а также за соблюдением в Обществе правил ведения бухгалтерского учета, установленных законодательством РФ и учетной политикой Общества;
- контроль за соответствием внутренних документов и проектов решений органов управления Общества финансово-хозяйственным интересам Общества;
- контроль за соответствием соглашений Общества с третьими лицами финансово-хозяйственным интересам Общества;
- общая координация процессов управления рисками;
- анализ портфеля рисков Общества и выработка предложений по стратегии реагирования и перераспределению ресурсов в отношении управления соответствующими рисками;
- регулярное сообщение о выявленных нарушениях в области осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества Комитету по аудиту Совета директоров Общества;
- подготовка и информирование Совета директоров и исполнительных органов Общества об эффективности процесса управления рисками.

В соответствии с решением Совета директоров ПАО «ОПИН», принятым 15 июля 2016 года, Руководителем Контрольно-ревизионной службы Компании назначена Идиятулина Оксана Тахировна.

Служба внутреннего аудита

В 2016 году в Обществе была создана Служба внутреннего аудита, функционально подчиненная Совету директоров ПАО «ОПИН», Руководителем Службы внутреннего аудита был назначен Бородуля Сергей Валерьевич.

В соответствии с п. 30.9 Устава ПАО «ОПИН» Служба внутреннего аудита содействует исполнительным органам Общества и работникам Общества в разработке и мониторинге

исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению Обществом, осуществляет проверку соблюдения членами исполнительных органов общества и его работниками положений законодательства и внутренних политик общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией, проводит внутренний аудит подконтрольных обществ.

Согласно ст. 5 Политики в области внутреннего аудита Общества основными функциями внутреннего аудита (Службы внутреннего аудита) являются:

- 1) Оценка эффективности системы внутреннего контроля, которая включает:
 - проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Общества, проверку обеспечения надежности и целостности бизнес-процессов (деятельности) и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотребления и коррупции;
 - проверку обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности, определение того, насколько результаты деятельности бизнес-процессов и структурных подразделений Общества соответствуют поставленным целям;
 - определение адекватности критериев, установленных единоличным исполнительным органом для анализа степени исполнения поставленных целей;
 - выявление недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволяют Обществу достичь поставленных целей;
 - оценку результатов внедрения (реализации) мероприятий по устранению нарушений, недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля, реализуемых Обществом на всех уровнях управления;
 - проверку эффективности и целесообразности использования ресурсов;
 - проверку обеспечения сохранности активов Общества;
 - проверку соблюдения требований законодательства, устава и внутренних документов Общества.
- 2) Оценка эффективности системы управления рисками, которая включает:
 - проверку достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели, задачи, инфраструктура, организация процессов, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);
 - проверку полноты выявления и корректности оценки рисков руководством Общества на всех уровнях его управления;
 - проверку эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на данные цели ресурсов;
 - проведение анализа информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских проверок нарушениях, фактах недостижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств).
- 3) Оценка корпоративного управления, которая включает:
 - проверку соблюдения этических принципов и корпоративных ценностей Общества;
 - проверку порядка постановки целей Общества, мониторинга и контроля их достижения;
 - проверку уровня нормативного обеспечения и процедур информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления Общества, включая взаимодействие с заинтересованными сторонами;
 - проверку обеспечения прав акционеров, в том числе подконтрольных обществ, и эффективности взаимоотношений с заинтересованными сторонами;

- проверку процедур раскрытия информации о деятельности Общества и подконтрольных ему обществ.

Согласно ст. 6 Политики в области внутреннего аудита Общества Служба внутреннего аудита Общества решает следующие задачи:

- содействие исполнительным органам Общества и работникам Общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению Обществом;
- координация деятельности с внешним аудитором Общества, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративному управлению;
- проведение в рамках установленного порядка внутреннего аудита подконтрольных обществ;
- подготовка и предоставление Совету директоров Общества, Комитету по аудиту Совета директоров и Генеральному директору Общества отчетов по результатам деятельности Службы внутреннего аудита Общества, в том числе включающих информацию о существенных рисках, недостатках, результатах и эффективности выполнения мероприятий по устранению выявленных недостатков, результатах выполнения плана деятельности внутреннего аудита. Результаты оценки фактического состояния, надежности и эффективности системы управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления;
- проверка соблюдения исполнительным органом Общества и его работниками положений законодательства и внутренних документов Общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией.

Независимые аудиторы

В соответствии с законодательством Общее собрание акционеров ПАО «ОПИН» ежегодно утверждает независимого аудитора для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности компании. Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ОПИН», подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза».

Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ОПИН», подготовленной в соответствии с требованиями МСФО, в 2016 году был привлечен аудитор АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит».

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

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

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

Корпоративный секретарь Общества

Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы Совета директоров обеспечиваются Корпоративным секретарем Общества.

В течение 2016 года функции Корпоративного секретаря осуществляла Литвинова Антонина Андреевна.

Родилась в 1987 г., гражданка Российской Федерации.

Назначена Корпоративным секретарем Общества в ноябре 2010 года. В настоящее время также по совмещению занимает должность Начальника Корпоративного управления Юридического департамента ПАО «ОПИН».

Ранее работала юристом в золотодобывающих компаниях ЗАО «Полюс» и ОАО «Полюс Золото». Окончила Московский городской педагогический университет (специальность- юриспруденция) и Национальный исследовательский институт «Высшая школа экономики» (специальность – корпоративное управление). Акционером Общества не является.

Дивиденды

Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивидендов, порядке и форме их выплаты, а также об установлении даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимаются Общим собранием акционеров Общества.

Размер дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Общества.

Совет директоров Общества при определении рекомендуемого размера дивидендов руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Общества, а также оценивает экономическую обоснованность выплаты дивидендов с учетом величины денежного потока, степени выполнения финансово-хозяйственного плана (бюджета), размера кредиторской задолженности.

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2015 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2016 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались, дивиденды в течение отчетного года не выплачивались.

15 июля 2016 года решением Совета директоров ПАО «ОПИН» было утверждено Положение О Дивидендной политике, в соответствии с которым *дивидендная политика Общества основывается на следующих принципах:*

- соблюдение законодательства Российской Федерации, Устава и внутренних документов Общества при выплате дивидендов;
- недопущение ухудшения дивидендных прав существующих акционеров;
- повышение инвестиционной привлекательности Общества;
- обеспечение максимальной прозрачности механизма определения размера дивидендов;
- обеспечение заинтересованности акционеров в повышении прибыльности Общества.

Деятельность на рынке капитала

Уставный капитал

Уставный капитал «ОПИН» на 31 декабря 2016 года составлял 15 220 793 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А, дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 06.12.2002 г. Международный код (номер) идентификации акций (ISIN): RU000A0DJ9B4.

Акции включены во второй уровень котировального списка ПАО «Московская Биржа», Доля акций, находящихся в свободном обращении на 31 декабря 2016 года – 9%.

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

Глобальные депозитарные расписки

Глобальные депозитарные расписки на акции Компании обращаются на внебиржевом рынке США (OTC Market) под номером 68370L102. Международный код (номер) идентификации глобальных депозитарных расписок ПАО «ОПИН» (ISIN): US68370L1026. Одна глобальная депозитарная расписка удостоверяет права в отношении восьми обыкновенных акций Компании. Порядок выпуска и обращения установлен Депозитным соглашением от 28 сентября 2004 г., заключенным между Открытым акционерным обществом «Открытые инвестиции» и Нью-Йоркской банковской корпорацией «БЭНК ОФ НЬЮ-ЙОРК» и Положением S (под Положением S понимаются Правила 901-904 (включительно) согласно Закону о ценных бумагах США 1933 г. с периодически вносимыми в них изменениями).

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

Банк-хранитель: НКО АО НРД.

Структура акционерного капитала

Информация о крупнейших акционерах ПАО «ОПИН» (с долей владения не менее 5 % акций Общества) по состоянию на 31.12.2016 г.:

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»	90,9892
Прочие	9,0108%
Итого	100 %

По состоянию на 20 декабря 2016 года (дата фиксации списка лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров) общее количество акционеров Общества составило 579 (Пятосот семьдесят девять) лиц.

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

В декабре 2016 года Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД) утратила контроль над ПАО «ОПИН», продав все принадлежащие ей акции Общества, а основным акционером Компании стало Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», бенефициаром которого является Авдеев Роман Иванович.

У Общества отсутствуют сведения о существовании по состоянию на 31 декабря 2016 года долей владения акциями, превышающими пять процентов, помимо уже раскрытых Обществом, а также о заключении каких-либо акционерных соглашений между акционерами Компании.

Биржевые облигации

В марте 2017 года Общество разместило путем открытой подписки документарные процентные неконвертируемые биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным

хранением серии БО-01 в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей со сроком погашения в 1 820 (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения биржевых облигаций, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента. Идентификационный номер выпуска облигаций 4B02-01-50020-A присвоен ПАО Московская Биржа 10 марта 2017 г., международный идентификационный код (ISIN): RU000A0JXLM9.

ПРИЛОЖЕНИЯ
к годовому отчету
ПАО «ОПИН» за
2016 год

Группа ОПИН

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

31 декабря 2016 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности.....	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	10
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	24
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	27
5	Основные средства	32
6	Инвестиционная недвижимость	33
7	Товарно-материальные запасы	34
8	Авансы выданные.....	36
9	Дебиторская задолженность	37
10	Займы выданные	39
11	Краткосрочные банковские депозиты	40
12	Денежные средства и их эквиваленты	40
13	Уставный капитал	41
14	Добавочный капитал	41
15	Налог на прибыль	41
16	Кредиты и займы полученные.....	45
17	Кредиторская задолженность.....	46
18	Авансы, полученные от покупателей.....	46
19	Текущие налоговые обязательства	47
20	Резервы по прочим обязательствам и платежам.....	47
21	Договоры на строительство.....	47
22	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков.....	48
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	49
24	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	49
25	Финансовые расходы	50
26	Убыток на акцию	50
27	Выбытие дочерних предприятий.....	50
28	Операции со связанными сторонами	51
29	Сегментная информация	52
30	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	56
31	Управление финансовыми рисками и капиталом	58
32	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	63
33	Основные дочерние компании	64
34	Неконтролирующая доля участия.....	66
35	События после отчетной даты	66



Аудиторское заключение

Заключение о консолидированной финансовой отчетности

Аktionерам и Совету директоров ПАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ПАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных принципов учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность 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, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. 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 включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности 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 2016 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО "ТВК Аудит"

19 апреля 2017 года

Москва, Российская Федерация



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

Аудируемое лицо: ПАО «ОПИН»

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

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

Независимый аудитор:
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит».

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

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

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский
Союз аудиторов» (Ассоциация).

ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций –
11603050547.

Группа ОПИН
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	18 836	114 804
Инвестиционная недвижимость	6	15 583 248	18 330 607
Отложенные налоговые активы	15	162 263	3 708 954
Дебиторская задолженность	9	261 457	424 454
Прочие внеоборотные активы		9 804	24 414
Итого внеоборотные активы		16 035 608	22 603 233
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы	7	6 179 685	11 168 337
Авансы выданные	8	221 481	360 155
Дебиторская задолженность	9	1 545 188	1 553 250
Авансовые платежи по налогу на прибыль		1 459	3 619
Займы выданные	10	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты	11	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты	12	142 095	69 074
Итого оборотные активы		8 456 327	14 217 390
ИТОГО АКТИВЫ		24 491 935	36 820 623
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	46 226 126	46 226 126
Непокрытый убыток		(56 101 144)	(49 287 781)
Эффект от пересчета валют		(2 651 286)	(4 114 345)
Капитал, относимый на акционеров Компании		2 694 489	8 044 793
Неконтролирующая доля участия		-	193 083
ИТОГО КАПИТАЛ		2 694 489	8 237 876
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	15	1 050 840	1 121 853
Кредиты и займы полученные	16	1 195 258	1 776 432
Итого долгосрочные обязательства		2 246 098	2 898 285
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	16	15 356 916	18 251 975
Кредиторская задолженность	17	1 760 443	1 647 448
Авансы, полученные от покупателей	18	1 848 838	4 996 033
Текущие налоговые обязательства	19	153 577	606 658
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	431 574	182 348
Итого краткосрочные обязательства		19 551 348	25 684 462
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		21 797 446	28 582 747
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		24 491 935	36 820 623

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 19 апреля 2017 года.

Генеральный директор

Крылов А.С.

Финансовый директор

Шереметьев И.М.

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2016 год	2015 год
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	6 063 915	1 680 393
Выручка по договорам на строительство	23	22 171	43 524
Выручка от оказания прочих услуг		89 103	145 714
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		-	37 423
Итого выручка		6 175 189	1 907 054
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	(5 503 051)	(1 375 560)
Себестоимость договоров на строительство	23	(239 433)	(40 913)
Себестоимость прочих услуг		(41 040)	(72 514)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		-	(42 301)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(2 042 264)	(75 608)
Итого себестоимость реализации		(7 825 788)	(1 606 896)
Валовый (убыток)/ прибыль		(1 650 599)	300 158
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 080 122)	(1 033 529)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(1 006 688)	(5 960 503)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	582 206	(1 583 402)
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних предприятий	27	11 099	(1 240 440)
Обесценение основных средств	5	(91 109)	(5 850)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	8, 9	(122 891)	(31 145)
Резерв по судебным искам и прочим платежам	20	(221 265)	(642)
Доход от списания кредиторской задолженности	17	8 352	1 008 912
Доход от прощения долга	28	148 574	-
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	(8 756)	(370 614)
Финансовые доходы		136 783	282 425
Финансовые расходы	25	(1 336 361)	(1 625 982)
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты		876 783	(1 265 579)
Прочие доходы		63 461	29 267
Прочие расходы		(136 600)	(42 288)
Убыток до налогообложения		(3 827 133)	(11 539 212)
Расходы по налогу на прибыль	15	(3 179 313)	(679 501)
Убыток за год		(7 006 446)	(12 218 713)
Убыток, относимый на:			
- акционеров Компании		(6 986 251)	(12 212 803)
- неконтролирующую долю участия	34	(20 195)	(5 910)

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2016 год	2015 год
Прочий совокупный доход/(убыток)			
Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток			
Эффект пересчета валют		1 463 059	(1 971 825)
Прочий совокупный доход/(убыток)		1 463 059	(1 971 825)
Итого совокупный убыток за год		(5 543 387)	(14 190 538)
Итого совокупный убыток, относимый на:			
- акционеров Компании		(5 523 192)	(14 184 628)
- неконтролирующую долю участия	34	(20 195)	(5 910)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):	26	(458,99)	(802,38)

Примечания на страницах с 7 по 67 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ОПИН
Консолидированный отчет об изменениях в капитале

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал, относимый на акционеров Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Остаток на 1 января 2015 года	15 220 793	44 680 787	(36 928 822)	(2 142 520)	20 830 238	-	20 830 238
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за 2015 год	-	-	(12 212 803)	-	(12 212 803)	(5 910)	(12 218 713)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(1 971 825)	(1 971 825)	-	(1 971 825)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(12 212 803)	(1 971 825)	(14 184 628)	(5 910)	(14 190 538)
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	-	-	(146 156)	-	(146 156)	198 993	52 837
Внос участника	-	1 545 339	-	-	1 545 339	-	1 545 339
Остаток на 31 декабря 2015 года	15 220 793	46 226 126	(49 287 781)	(4 114 345)	8 044 793	193 083	8 237 876
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за 2016 год	-	-	(6 986 251)	-	(6 986 251)	(20 195)	(7 006 446)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	1 463 059	1 463 059	-	1 463 059
Итого совокупный (убыток)/доход за год	-	-	(6 986 251)	1 463 059	(5 523 192)	(20 195)	(5 543 387)
Выбытие неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	-	-	172 888	-	172 888	(172 888)	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	15 220 793	46 226 126	(56 101 144)	(2 651 286)	2 694 489	-	2 694 489

	Прим.	2016 год	2015 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(3 827 133)	(11 539 212)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		22 085	24 398
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних предприятий	27	(11 099)	1 240 440
(Доходы за вычетом расходов)/расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(876 783)	1 265 579
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(582 206)	1 583 402
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	2 042 264	75 608
Финансовые доходы		(136 783)	(282 425)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9	122 891	31 145
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	250 687	(23 362)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	1 006 688	5 960 503
Обесценение основных средств	5	91 109	5 850
Финансовые расходы	25	1 336 361	1 625 982
Доход от списания кредиторской задолженности	17	(8 352)	(1 008 912)
Доход от прощения долга		(148 574)	-
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	8 756	370 614
Прочие доходы и расходы		(4 267)	28 038
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(714 356)	(642 352)
Уменьшение/(увеличение) товарно-материальных запасов		3 485 884	(334 313)
Уменьшение дебиторской задолженности		952 886	17 654
(Увеличение)/уменьшение авансов выданных		(27 670)	1 371 445
Увеличение кредиторской задолженности		1 165 133	1 128 231
(Уменьшение)/увеличение авансов, полученных от покупателей		(3 167 264)	1 834 783
Уменьшение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(768)	(282)
Сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности		1 693 845	3 375 166
Проценты уплаченные		(1 402 365)	(1 933 469)
Налог на прибыль уплаченный		(109 801)	(93 828)
Чистая сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности		181 679	1 347 869

Группа ОПИН**Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2016 год	2015 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(1 034 130)	(443 642)
Поступления от погашения выданных займов		1 746 604	80 453
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		127 870	65 143
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(105 266)	(73 730)
Полученные проценты		152 433	16 722
Поступления от продажи дочерних компаний		-	50
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		461 602	664 141
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(4 151)	(911)
Поступления от продажи основных средств		1 364	939
Приобретение активов для продажи		(347 093)	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(7 192)	(7 840)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности		992 041	301 325
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 681)	(2 679)
Выкуп неконтролирующей доли в дочерних компаниях		(2 830)	-
Поступления от продажи неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях		-	52 837
Взнос участника		-	1 545 339
Привлеченные кредиты и займы		1 322 380	1 470 513
Погашенные кредиты и займы		(2 378 771)	(5 181 008)
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности		(1 061 902)	(2 114 998)
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(38 797)	(23 794)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		73 021	(489 598)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	69 074	558 672
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	142 095	69 074

Операции, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов и были исключены из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2016 и 2015 годы, раскрыты в Примечаниях 6 и 10.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, для ПАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года материнской компанией Группы являлось ООО «Концерн «РОССИУМ». Смена материнской компании произошла в декабре 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа контролировалась Авдеевым Р.И.

По состоянию на 31 декабря 2015 года крупнейшим акционером ОПИН являлась компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), зарегистрированный владелец 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2015 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Onexim Holdings Limited. Акционером Onexim Holdings Limited являлась компания Onexim Group Limited (Онексим Груп Лимитед). Прохоров М.Д. являлся бенефициаром иностранных структур без образования юридического лица (трастов), которые держали 100% Онексим Груп Лимитед (Onexim Group Limited).

Краткое описание основных направлений деятельности**Земельный банк**

На 31 декабря 2016 года Группа владела 16 537 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2015 г.: 27 304 га в Московской и Тверской областях) (см. Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области и г. Москве:

Коттеджные и дачные поселки**Коттеджный поселок «Пестово»**

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 93% (31 декабря 2015 г.: 89%)

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2016 и 2015 годов. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 96% (31 декабря 2015 г.: 95%).

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

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2016 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 96% для первой очереди и 41% для второй очереди (31 декабря 2015 г.: 95% и 32%, соответственно).

Многоквартирные жилые комплексыЖилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), организованную стоянку для личного транспорта, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривала строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью около 54 тыс. кв. м. (1 014 квартир) и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). Строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Дома первого этапа второй очереди (4 многоквартирных дома) введены в эксплуатацию в мае 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 018 269 тыс. руб. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил почти 100 % по первой очереди и 53% по второй очереди (31 декабря 2015 г.: 99% по первой очереди и 40%, соответственно).

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В ноябре 2016 года были введены в эксплуатацию 12 домов. Процент проданных объектов на 31 декабря 2016 года составил 66 % по первой очереди (31 декабря 2015 г.: 51 %).

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 30). Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2016 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

1 Описание деятельности (продолжение)

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 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, результатов операций и доступа к финансовым ресурсам.

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

- Совокупный убыток Группы за 2016 год составил 5 543 387 тыс. руб. (за 2015 год: 14 190 538 тыс. руб.).
- По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 095 021 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 г.: на 11 467 072 тыс. руб.).
- В состав краткосрочных обязательств на 31 декабря 2016 года включены кредиты и займы в размере 15 356 916 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 18 251 975 тыс. руб.), в том числе кредиты, по которым нарушены ограничительные условия кредитных договоров в размере 12 956 534 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 14 217 468 тыс. руб.). Информация о кредитах и займах полученных представлена в Примечании 16.

В тоже время, при оценке применимости принципа непрерывности деятельности, руководство Группы исходило из следующих фактов и допущений:

- В марте 2017 года ПАО «ОПИН» были размещены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя на общую сумму 5 000 000 000 рублей. Срок обращения облигаций в соответствии с решением о выпуске составляет пять лет (дата погашения -17 марта 2022 года).
- В январе-марте 2017 года Группа погасила банковские кредиты на сумму 4 042 512 тыс. руб., а также небанковские займы на сумму 1 283 717 тыс. руб., обязательства по которым существовали на отчетную дату.
- Основная часть кредитного портфеля Группы привлечена от банка, находящегося под общим контролем с Группой. В декабре 2016 года кредитные соглашения с данным банком, деноминированные в долларах США, были переведены в российские рубли.
- Также, материнская компания имеет намерение передать Группе ПАО «ОПИН» права на проект «Торпедо» посредством передачи права собственности на компанию-застройщика, заключившую инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса, и компанию, имеющую право собственности на земельный участок под застройку.
- Группа планирует продолжать получать приток денежных средств от продажи недвижимости в жилых комплексах «Весна» и «Павловский Квартал», а также от продажи земельных участков и коттеджей. Группа проводит ряд маркетинговых мероприятий, направленных на рост продаж.
- Материнская компания Группы подтвердила руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

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

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

Валюта представления консолидированной финансовой отчетности

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

Функциональная валюта

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

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей консолидированного отчета о финансовом положении, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибылей 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 прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);

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

- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 60,6569 рубля и 72,8827 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 и 2015 годов, составили 67,0349 рубля и 60,9579 рубля за один доллар США, соответственно.

Принципы консолидации

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

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

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

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или

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

убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

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

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

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

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

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

Выбытие дочерних компаний

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

Основные средства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Авансы, выданные на капитальные затраты

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

Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

Товарно-материальные запасы

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

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

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

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

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования**

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

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

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

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

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

Текущий налог на прибыль

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

Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

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

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

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

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

Займы выданные и дебиторская задолженность

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

Обесценение финансовых активов

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

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

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

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Прекращение признания финансовых активов**

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

Финансовые обязательства

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

Выбытие финансовых обязательств

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

Капитализация затрат по кредитам и займам

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

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

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

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

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

Авансы выданные

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

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

ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

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

Уставный и добавочный капитал

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

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

Дивиденды

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

Аренда

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

Группа в качестве арендодателя

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

Группа в качестве арендатора

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

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

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

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

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

Резервы по прочим обязательствам и платежам

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

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

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

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в консолидированном 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 квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Условные активы и обязательства

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

Прибыль или убыток на акцию

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

Неопределенные налоговые позиции

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

Сегментная информация

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

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

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

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

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.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2016 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

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

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

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

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

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

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены

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

существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущены 12 апреля 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты). Поправки не приводят к изменению основополагающих принципов стандарта, а поясняют, как эти принципы должны применяться. В поправках разъясняется, как выявить в договоре обязанность к исполнению (обещание передачи товара или услуги покупателю); как установить, является ли компания принципалом (поставщиком товара или услуги) или агентом (отвечающим за организацию поставки товара или услуги), а также как определить, следует ли признать выручку от предоставления лицензии в определенный момент времени или в течение периода. В дополнение к разъяснениям поправки включают два дополнительных освобождения от выполнения требований, что позволит компании, впервые применяющей новый стандарт, снизить затраты и уровень сложности учета. В настоящее время Группа оценивает, какое влияние окажет поправка на ее консолидированную финансовую отчетность.

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

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

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

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

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

- «Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся после даты, определенной Советом по международным стандартам финансовой отчетности).
- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях» (выпущены 20 июня 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).
- Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» - Поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 12 сентября 2016 года и вступают в силу в зависимости от выбранного подхода: для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты – для организаций, выбравших временное исключение, и для годового периода, с которого организация впервые начала применять МСФО (IFRS) 9 – для организаций, которые выбрали подход наложения).

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

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

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

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

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

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов

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

недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	15 583 248	18 330 607

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года. Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2016 и 2015 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

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

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2016 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	17%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2017 – 2030 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2017 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	3 000 – 1 917 000
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 20% до + 28,3%
Прогнозируемый рост цены продажи	5% рост в 2017 – 2030 гг.

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

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

Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3

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

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 993 720 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 839 200 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 840 520 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 853 000 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 633 730 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 510 500 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий.

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 2016 и 2015 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2016 года цены продажи выросли или снизились на 10%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 375 801 тыс. руб. или уменьшилась бы на 379 186 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: увеличилась бы на 148 870 тыс. руб. или уменьшилась бы на 222 706 тыс. руб.), соответственно.

Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)

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

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

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

Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах

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

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

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года включен резерв по искам в размере 326 187 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 39 026 тыс. руб.), который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

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

5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2015 года	1 749	13 216	16 728	72 696	397 386	501 775
Поступления	-	-	1 987	5 694	30	7 711
Выбытия	-	(475)	(2 961)	(4 757)	(90)	(8 283)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
Остаток на 31 декабря 2015 года	1 749	12 741	15 754	73 614	397 326	501 184
Поступления	-	-	2 539	3 328	313	6 180
Выбытия	(890)	-	(2 080)	(26 482)	(167)	(29 619)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(287)	-	(287)
Перевод из одной категории в другую	(859)	859	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	13 600	16 213	50 173	397 472	477 458
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2015 года	852	7 107	12 990	52 924	300 648	374 521
Начисление за год	87	1 141	3 981	8 579	-	13 788
Обесценение основных средств	-	-	-	-	5 850	5 850
Выбытия	-	(202)	(2 801)	(4 757)	-	(7 760)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
Остаток на 31 декабря 2015 года	939	8 046	14 170	56 727	306 498	386 380
Начисление за год	75	1 099	987	8 455	-	10 616
Обесценение основных средств	-	-	-	-	91 109	91 109
Выбытия	(778)	-	(2 079)	(26 434)	(135)	(29 426)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(57)	-	(57)
Перевод из одной категории в другую	(236)	236	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	9 381	13 078	38 691	397 472	458 622
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2015 года	810	4 695	1 584	16 887	90 828	114 804
На 31 декабря 2016 года	-	4 219	3 135	11 482	-	18 836

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2016 и 2015 годах Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

В 2016 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 91 109 тыс. руб., относящийся к полному обесценению затрат на реконструкцию очистных сооружений. В 2015 году по данным объектам было признано обесценение в размере 5 850 тыс. руб.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области 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 2015 года	27 816 639	45 456	27 862 095
Поступления	61 968	-	61 968
Выбытия	(3 629 293)	-	(3 629 293)
Выбытие дочерних компаний	(3 660)	-	(3 660)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(5 987 959)	27 456	(5 960 503)
Остаток на 31 декабря 2015 года	18 257 695	72 912	18 330 607
Поступления	4 151	-	4 151
Выбытия	(1 744 822)	-	(1 744 822)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(1 000 876)	(5 812)	(1 006 688)
Остаток на 31 декабря 2016 года	15 516 148	67 100	15 583 248

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2016 года		31 декабря 2015 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	505	5 537 408	633	7 272 500	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 628	3 990 774	6 709	4 251 995	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 239	2 882 066	9 321	3 512 900	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	1 973 000	137	1 949 800	ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 132 900	30	817 400	ЗНП
Кашинский р-н, Тверская область	-	-	4 792	273 100	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	-	-	2 047	116 600	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	-	-	3 635	63 400	с/х
Итого	16 537	15 516 148	27 304	18 257 695	

с/х – земли сельскохозяйственного назначения;
ЗООТ – земли особо охраняемых территорий;
ЗНП – земли населенных пунктов;
ЗП – земли промышленности.

По состоянию на 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 987 688 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 13 003 202 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В течение 2016 года Группа понесла операционные расходы в размере 74 910 тыс. руб. (2015 г.: 67 731 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2016 году Группа продала 128 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 40 га в Клинском районе, 2 га в Одинцовском районе за 1 706 277 тыс. руб. В 2016 году Группа передала 42 га в Клинском районе органам местного самоуправления. Совокупный доход от данных операций составил 410 190 тыс. руб. Кроме того, в 2016 году Группа продала 10 474 га в Тверской области и 50 га в Дмитровском районе посредством продажи 100% долей компаний, владеющих данными земельными участками. На балансе этих компаний помимо инвестиционной недвижимости находились прочие активы и обязательства (Примечание 27). Совокупный доход от продажи земельных участков посредством продажи 100% долей компаний составил 172 016 тыс. руб. Общий совокупный доход от продажи земельных участков и продажи 100% долей компаний, владеющих земельными участками, отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

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

В 2016 году часть земли в Мытищинском районе Группа продала связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», за 1 387 222 тыс. руб. Доход от продажи земли составил 771 031 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность была зачтена против кредиторской задолженности этой связанной стороной в сумме 1 049 266 тыс. руб. (Примечание 17) и против займа полученного от этой связанной стороны в размере 337 956 тыс. руб. (Примечание 16). Данная неденежная операция была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств.

7 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	884 798	1 482 482
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	808 071	2 293 019
Инфраструктура (в)	-	89 478
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	1 692 869	3 864 979
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	420 543	1 064 731
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 029 020	5 121 074
Готовая продукция (г)	2 012 732	1 092 447
Прочие товарно-материальные запасы	24 521	25 106
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	4 486 816	7 303 358
Итого товарно-материальные запасы	6 179 685	11 168 337

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
По себестоимости	1 775 259	8 964 215
По чистой цене реализации	4 404 426	2 204 122
Итого	6 179 685	11 168 337

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

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

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

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

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

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

(в) Инфраструктура

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

(г) Готовая продукция

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

В течение 2016 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 646 250 тыс. руб. (2015 г.: 692 027 тыс. руб.).

В 2016 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 2 042 264 тыс. руб., (2015 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 75 608 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2016 года составил 3 263 295 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 876 738 тыс. руб.). Снижение стоимости товарно-материальных запасов связано со снижением чистой цены реализации по проектам многоквартирных жилых комплексов и списанием инфраструктурных затрат в проектах коттеджных поселков.

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

В конце 2016 года Руководством Группы было принято решение о сокращении строительных объемов одного из проектов многоквартирных жилых комплексов, связанное с изменением целевого использования земельного участка под застройку, а также перераспределением финансовых ресурсов в пользу других проектов, что, в свою очередь, также повлияло на чистую цену реализации.

По состоянию на 31 декабря 2016 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 197 692 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 898 412 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

8 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Авансы выданные в составе оборотных активов	265 535	385 764
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(44 054)	(25 609)
Итого авансы выданные	221 481	360 155

В 2016 и 2015 годах Группа не капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2016 и 2015 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Остаток на 1 января	25 609	25 497
Начисление резерва	25 844	5 691
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(7 399)	(5 579)
Остаток на 31 декабря	44 054	25 609

9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность	261 457	424 454
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	143 707	144 469
Дебиторская задолженность по основной деятельности	517 953	500 403
Прочая дебиторская задолженность	1 051 698	881 216
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(212 658)	(118 421)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 762 157	1 832 121
Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Оборотные активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	35 911	136 533
Авансовые платежи по прочим налогам	3 100	3 947
Расходы будущих периодов	5 477	5 103
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	44 488	145 583
Итого дебиторская задолженность	1 806 645	1 977 704

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2016 и 2015 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Остаток на 1 января	118 421	92 969
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	156 507	29 904
Восстановление начисленного резерва	(59 460)	(4 450)
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(2 381)	(2)
Выбытие компаний	(429)	-
Остаток на 31 декабря	212 658	118 421

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 261 457 тыс. руб. на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 г.: 424 454 тыс. руб.). На 31 декабря 2016 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 324 490 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 231 431 тыс. руб.).

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года входит сумма в размере 522 740 тыс. руб., причитающаяся от связанных сторон в связи с продажей долей в дочерних предприятиях (Примечание 27), полностью погашенная после отчетной даты, а также сумма в размере 497 870 тыс. руб., причитающаяся от бывших дочерних предприятий, выбывших в декабре 2016 года и частично погашенная после отчетной даты (Примечание 27).

9 Дебиторская задолженность (продолжение)

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года входила задолженность связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб., переведенная из состава авансов выданных в связи с расторжением договора. Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена задолженность по погашению векселя связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево, в размере 351 383 тыс. руб., которая была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности после предъявления векселя как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31 декабря 2016 года данные суммы были погашены.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<i>Непросроченные и необесцененные суммы</i>	1 758 809	1 820 492
Итого непросроченные и необесцененные суммы	1 758 809	1 820 492
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	57	9
- с задержкой платежа свыше 360 дней	3 291	11 620
Итого просроченные, но необесцененные суммы	3 348	11 629
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	1 196
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	8 937
- с задержкой платежа свыше 360 дней	212 658	108 288
Итого просроченные и обесцененные суммы	212 658	118 421
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(212 658)	(118 421)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 762 157	1 832 121

По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность в размере 1 758 809 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 820 492 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2016 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2015 г.: три контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 1 497 341 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 595 891 тыс. руб.) или 85% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 87%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года, по мнению руководства, составляла 1 755 930 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 815 862 тыс. руб.).

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

10 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Оборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Рубли РФ, Долл. США	314 789	986 447
Итого займы выданные в составе оборотных активов			314 789	986 447

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<i>Непросроченные и необесцененные</i>	314 789	986 447
Итого непросроченные и необесцененные	314 789	986 447
<i>Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	11 938
Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)	-	11 938
Резерв под обесценение займов выданных	-	(11 938)
Итого займы выданные	314 789	986 447

Займы выданные в размере 314 789 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 г.: 986 447 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года вексель, выданный этой компанией под данные займы, был предъявлен к погашению и частично зачтен против кредиторской задолженности этой связанной стороной. Данная неденежная операция, исключенная из консолидированного отчета о движении денежных средств, была осуществлена на сумму 1 129 651 тыс. руб.

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2016 года составляют 190 189 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 765 081 тыс. руб.)

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 года и на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости.

11 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 9,75% годовых в размере 51 126 тыс. руб. (2015 г.: 11% годовых в размере 73 730 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Не просроченные и не обесцененные - рейтинг BB-	9,75 - 11%	Рубли РФ	51 630	76 508
Итого краткосрочные банковские депозиты			51 630	76 508

12 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Текущие счета в банках	140 581	67 882
Краткосрочные депозиты в банках	1 430	1 086
Касса	84	106
Итого денежные средства и их эквиваленты	142 095	69 074

По состоянию на 31 декабря 2016 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентную ставку 6,7 % годовых на срок до 10 июля 2017 года (31 декабря 2015 г.: рублевые депозиты под 6,7% годовых на срок до 15 февраля 2016 года).

12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года		31 декабря 2015 года	
	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
Не просроченные и не обесцененные				
- рейтинг BBB-	120 071	1 430	52 788	1 086
- рейтинг BB	213	-	34	-
- рейтинг BB-	14 882	-	11 659	-
- рейтинг B-	5 124	-	55	-
- без рейтинга	291	-	3 346	-
Итого эквиваленты денежных средств	140 581	1 430	67 882	1 086

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

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

13 Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2015 года	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2016 года	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2015 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2015 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение 2016 года и 2015 года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

14 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Остаток на 1 января	46 226 126	44 680 787
Взнос участника	-	1 545 339
Остаток на 31 декабря	46 226 126	46 226 126

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

15 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	56 143	188 467
Отложенное налогообложение	3 456 942	514 986
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(333 772)	(23 952)
Итого расходы по налогу на прибыль	3 179 313	679 501

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

	2016 год	2015 год
Российская Федерация	20,0%	20,0%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

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

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

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2016 и 2015 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

15 Налог на прибыль (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Убыток до налогообложения	(3 827 133)	(11 539 212)
Возмещение налога по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(765 427)	(2 307 842)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	(36 279)	90 460
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
•проценты за пользование кредитными средствами	85 451	202
•прочие	(10 406)	123 480
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	2 906 035	730 475
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	231 105	1 239 945
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	(2 416)	281 731
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	1 102 248	224 017
Уменьшение налогового убытка в результате корректировки расходов по текущему налогу на прибыль	2 774	320 985
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(333 772)	(23 952)
Расходы по налогу на прибыль	3 179 313	679 501

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 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Инвестиционная недвижимость	1 145 645	(1 158 335)	12 690	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	1 459 852	(1 062 249)	(30 943)	(336)	366 324
Дебиторская задолженность	1 735	56 767	(86)	-	58 416
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	111 739	(79 144)	-	-	32 595
Итого отложенные налоговые активы	2 718 971	(2 242 961)	(18 339)	(336)	457 335
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(6 767)	(10 947)	-	-	(17 714)
Нематериальные активы	(1 639)	968	-	-	(671)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 120 224)	-	-	(1 120 224)
Товарно-материальные запасы	(84 633)	(95 124)	(61)	-	(179 818)
Займы выданные	(36 508)	26 189	-	-	(10 319)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(2 323)	(14 843)	-	-	(17 166)
Итого отложенные налоговые обязательства	(131 870)	(1 213 981)	(61)	-	(1 345 912)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 587 101	(3 456 942)	(18 400)	(336)	(888 577)

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	3 708 954	(3 519 750)	(26 605)	(336)	162 263
Отложенное налоговое обязательство	(1 121 853)	62 808	8 205	-	(1 050 840)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 587 101	(3 456 942)	(18 400)	(336)	(888 577)
<hr/>					
	1 января 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	1 229	(1 229)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 263 599	(118 686)	732	-	1 145 645
Перенесенные убытки прошлых лет	1 598 812	(128 563)	(11 360)	963	1 459 852
Товарно-материальные запасы	93 953	(93 953)	-	-	-
Займы выданные	5 072	(8 327)	3 255	-	-
Дебиторская задолженность	-	1 735	-	-	1 735
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	213 281	(101 479)	(63)	-	111 739
Итого отложенные налоговые активы	3 175 946	(450 502)	(7 436)	963	2 718 971
<hr/>					
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	-	(6 767)	-	-	(6 767)
Нематериальные активы	(3 255)	1 616	-	-	(1 639)
Товарно-материальные запасы	-	(84 633)	-	-	(84 633)
Займы выданные	-	(36 508)	-	-	(36 508)
Дебиторская задолженность	(55 652)	55 717	(65)	-	-
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(8 414)	6 091	-	-	(2 323)
Итого отложенные налоговые обязательства	(67 321)	(64 484)	(65)	-	(131 870)
<hr/>					
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 108 625	(514 986)	(7 501)	963	2 587 101

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2015 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
Отложенный налоговый актив	5 242 241	(1 526 048)	(8 202)	963	3 708 954
Отложенное налоговое обязательство	(2 133 616)	1 011 062	701	-	(1 121 853)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 108 625	(514 986)	(7 501)	963	2 587 101

У Группы существуют признанные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 366 324 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 459 852 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	-	102 227
31 декабря 2017 года	-	5
31 декабря 2018 года	-	6 815
31 декабря 2019 года	-	104 827
После 31 декабря 2019 года	1 831 605	7 080 203
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 831 605	7 294 077

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2016 г. признано в сумме 1 831 605 тыс. руб., не признано в сумме 10 123 914 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 7 294 077 тыс. руб. и 4 612 671 тыс. руб.), соответственно. Ниже представлены даты истечения срока перенесения непризнанных налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Непризнанные отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2017 года	-	4 167
31 декабря 2018 года	-	3 287
31 декабря 2019 года	-	3 289
После 31 декабря 2019 года	10 123 914	4 601 928
Итого непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	10 123 914	4 612 671

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 2 222 943 тыс. рублей (31 декабря 2015 г.: 2 207 425 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Банковские кредиты	1 195 258	1 776 432
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	1 195 258	1 776 432
Банковские кредиты	14 014 036	16 050 045
Займы	1 342 880	1 995 218
Выпущенные векселя	-	206 712
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	15 356 916	18 251 975
Итого кредиты и займы полученные	16 552 174	20 028 407

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

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2016 года варьировались от 14% до 19% (2015 г.: от 11% до 20%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2016 года варьировались от 9% до 10,6% (2015 г.: от 9% до 10,6%). Плавающая процентная ставка по рублевым банковским кредитам в течение 2016 года приравнивалась к ключевой ставке, установленной Банком России плюс 3%. В течение 2015 года Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2016 года варьировалась от 6% до 10% (2015г.: 10%). В течение 2016 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам варьировалась от 9% до 10% (2015 г.: 9%-10%).

В течение 2016 года Группа не имела выпущенных рублевых векселей. В течение 2015 года номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10%. В 2016 году эффективная процентная ставка по выпущенным валютным векселям составила 7,73% (2015 г: от 7,73% до 11,23%).

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов Группа не соблюдала несколько финансовых и прочих операционных ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 12 224 871 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 13 420 438 тыс. руб.), в том числе: ковенанты по отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов. Также, Группа реклассифицировала долгосрочный кредит в размере 427 571 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 441 852 тыс. руб.) в состав краткосрочных кредитов (по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов краткосрочная часть данного кредита составляла 304 092 тыс. руб. и 355 178 тыс. руб., соответственно) в связи с несоблюдением одной из финансовых ковенант по договору, а именно ковенанты по отношению стоимости чистых активов к сумме привлеченных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 987 688 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 13 003 202 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2016 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 197 692 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 898 412 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2016 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией от ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», АО «РОСТ БАНК», ПАО АКБ «Российский Капитал» и ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». По состоянию на 31 декабря 2015 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ПАО АКБ «Российский Капитал», ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

16 Кредиты и займы полученные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2016 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 95 323 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 563 068 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

17 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	633 470	636 958
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	855 219	929 117
Задолженность по финансовой аренде	18 481	18 489
Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	1 507 170	1 584 564
Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)		
Авансы полученные	5 115	37 169
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	29 905	25 462
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	218 253	253
Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	253 273	62 884
Итого кредиторская задолженность	1 760 443	1 647 448

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

В состав прочей краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года входит начисление будущих затрат на строительство объектов инфраструктуры в размере 758 034 тыс. руб., относимых на сданные в эксплуатацию очереди многоквартирных домов в одном из проектов Группы. По состоянию на 31 декабря 2015 года в состав краткосрочной кредиторской задолженности входили обязательства Группы по возврату денежных средств, полученных ранее, в связи с расторжением договора, по которому они были перечислены.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

18 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	1 723 409	4 929 151
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	30 562	10 378
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	94 867	56 504
Итого авансы, полученные от покупателей	1 848 838	4 996 033

19 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	122 313	512 068
Прочие налоги к уплате	31 264	94 590
Итого текущие налоговые обязательства	153 577	606 658

20 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2015 года	39 026	105 171	66 755	210 952
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	642	(24 004)	-	(23 362)
Использование резерва	(642)	(4 600)	-	(5 242)
Остаток на 31 декабря 2015 года	39 026	76 567	66 755	182 348
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	288 020	29 422	(66 755)	250 687
Использование резерва	(859)	(602)	-	(1 461)
Остаток на 31 декабря 2016 года	326 187	105 387	-	431 574

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным исками представляет собой наилучшую оценку руководством Группы вероятных убытков в результате имеющихся и потенциальных исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 105 387 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2016 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2015 г.: 76 567 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2021 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 29 422 тыс. руб. (2015 г.: 24 004 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

21 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	857 262	1 057 935
За вычетом счетов к оплате	(1 026 675)	(970 223)
Итого	(169 413)	87 712
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	143 707	144 469
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 18)	(94 867)	(56 504)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(218 253)	(253)
Итого	(169 413)	87 712

21 Договоры на строительство (продолжение)

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа признала резерв под обесценение дебиторской задолженности, возникшей в связи с исполнением договора на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков (Примечание 9).

В 2016 году Группа признала убыток по договору на строительство инфраструктуры в одном из коттеджных поселков в связи с необходимостью дополнительных затрат (Примечание 23).

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

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Квартиры	5 201 709	657 501
Коттеджи и земельные участки	862 206	1 022 892
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	6 063 915	1 680 393
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Услуги подрядных организаций	4 045 603	999 828
Косвенные расходы	634 650	53 976
Капитализированные проценты по кредитам и займам	532 464	95 926
Стоимость земельных участков	290 334	225 830
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	5 503 051	1 375 560

В составе себестоимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 29 422 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 18 888 тыс. руб. (2015 г.: восстановление резерва 24 004 тыс. руб., в том числе начисление – 2 979 тыс. руб.).

Значительный рост выручки в 2016 году связан со сдачей в эксплуатацию многоквартирных домов в двух проектах Группы в 2016 году – Vesna и Павловский квартал (Примечание 1) и, соответственно, признанием реализации квартир, проданных по договорам долевого участия в этих проектах.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	-	1 606
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	4 844	842
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	17 327	41 076
Выручка по договорам на строительство	22 171	43 524
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2014 год
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	14	(546)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	3 856	(931)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	17 327	41 076
Признание выявленного убытка	218 236	1 314
Себестоимость по договорам на строительство	239 433	40 913

24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Заработная плата	334 531	328 634
Расходы на рекламу	208 678	196 547
Земельный налог и налог на имущество	132 423	122 784
Страховые взносы в пенсионный фонд	51 103	50 279
Расходы на аренду	49 414	50 394
Брокерское вознаграждение	43 320	14 511
Ремонт и техническое обслуживание	43 050	42 848
Коммунальные услуги	39 999	31 147
Расходы на обеспечение безопасности	27 383	19 962
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	24 361	24 148
Амортизация основных средств и нематериальных активов	22 085	24 398
Консультационные услуги	21 157	17 055
Расходы на страхование	11 239	11 481
Прочие расходы	71 379	99 341
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 080 122	1 033 529

25 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Проценты по банковским кредитам	1 780 571	1 869 164
Проценты по прочим займам	202 040	448 845
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7)	(646 250)	(692 027)
Итого финансовые расходы	1 336 361	1 625 982

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

26 Убыток на акцию

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

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

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2016 года	15 220 793	(6 986 251)	(458,99)
За год, закончившийся 31 декабря 2015 года	15 220 793	(12 212 803)	(802,38)

27 Выбытие дочерних предприятий

В декабре 2016 года Группа продала 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях, владеющих земельными участками в Тверской области и Дмитровском районе Московской области, связанной стороне. Данная продажа была отражена как реализация земельных участков из состава инвестиционной недвижимости (Примечание 6). Помимо земельных участков балансовой стоимостью 448 736 тыс. руб. на балансе этих предприятий находились активы в размере 27 763 тыс. руб., представленные главным образом отложенными налоговыми активами. Также, на балансе этих компаний находились обязательства в размере 477 275 тыс. руб., представленные главным образом займам полученными и кредиторской задолженностью. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий в размере 172 016 тыс. руб. была отражена в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Также, в декабре 2016 года Группа продала 100%-ю долю в дочернем предприятии, заключившем инвестиционный контракт на строительство многофункционального жилого комплекса «Торпедо» («Симоново»), связанной стороне. Активы данной компании на дату выбытия составили 264 538 тыс. руб. и представлены главным образом авансами выданными и понесенными затратами по проекту в составе товарно-материальных запасов. Обязательства составили 274 785 тыс. руб. и представлены главным образом кредиторской задолженностью и займами полученными. Прибыль от выбытия данного предприятия в размере 11 099 тыс. руб. отражена в составе прибыли от выбытия дочерних предприятий в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

27 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

В декабре 2016 года Группа продала 100% долю в предприятии, владеющем долями в сельскохозяйственных предприятиях, связанной стороне. Данное предприятие было приобретено в ноябре 2016 года у связанной стороны и не консолидировалось в консолидированную финансовую отчетность Группы за 2016 год. Стоимость приобретения данного актива составила 347 093 тыс. руб., стоимость продажи – 350 000 тыс. руб. Доход от выбытия в размере 2 907 тыс. руб. включен в состав прочих доходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

28 Операции со связанными сторонами

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

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

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

Расчеты Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов представлено ниже:

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
	Расчеты по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Расчеты по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	213	55
Авансы выданные	-	150
Займы выданные	277 504	96 818
Дебиторская задолженность	1 034 114	838 521
Кредиты и займы полученные	(9 226 588)	(2 201 539)
Кредиторская задолженность	(91)	(644 470)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(178 517)	-

28 Операции со связанными сторонами (продолжение)

В течение 2016 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, и прочих связанных сторон, в рублях на сумму 68 800 тыс. рублей под 9% годовых (2015 г.: 305 020 тыс. руб. под 9-10%).

В течение 2016 года Группа получила займы от материнской компании и от акционера материнской компании в долларах США на общую сумму 13 520 тыс. долл. США (896 693 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

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

В течение 2016 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 68 691 тыс. руб. под 9-10% годовых (2015 г.: 71 762 тыс. руб. под 10%).

Операции со связанными сторонами в течение 2016 и 2015 годов представлены ниже:

	2016 год		2015 год	
	Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	43 061	-	90 365	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 686)	(55 292)	(57 630)	(49 644)
Себестоимость прочих услуг	(4 786)	-	(12 032)	-
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	943 047	-	68 198	-
Прибыль от выбытия дочерних компаний	11 099	-	-	-
Доход от прощения долга	148 574	-	-	-
Прочие доходы	2 907	-	-	-
Процентные доходы	7 134	-	181 373	-
Процентные расходы	(223 647)	-	(448 284)	-

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Заработная плата	49 438	42 455
Выплаты по расторжению трудового договора	-	2 000
Страховые взносы в Пенсионный фонд	4 677	4 000
Страхование	1 177	1 189
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	55 292	49 644

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

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

29 Сегментная информация (продолжение)

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

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

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

2016 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	21 908	884 444	5 201 861	66 976	-	6 175 189
Реализация между сегментами	-	2	(2)	-	-	-
Итого выручка	21 908	884 446	5 201 859	66 976	-	6 175 189
Операционные расходы	(80 550)	(1 289 664)	(5 099 335)	(48 477)	-	(6 518 026)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(621 555)	(1 420 709)	-	-	(2 042 264)
Обесценение основных средств	-	(91 109)	-	-	-	(91 109)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(1 000 876)	-	-	(5 812)	-	(1 006 688)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	582 206	-	-	-	-	582 206
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	-	11 099	-	-	11 099
Резерв по искам	-	(1 500)	(286 520)	-	-	(288 020)
Резерв по сомнительным долгам	(11 440)	(143 906)	(23 887)	-	-	(179 233)
Восстановление резерва по прочим платежам	66 755	-	-	-	-	66 755
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности	(421 997)	(1 263 288)	(1 617 493)	12 687	-	(3 290 091)
Финансовые расходы						(1 336 361)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						876 783
Чистые нераспределенные расходы						(77 464)
Расход по налогу на прибыль						(3 179 313)
Убыток за год						(7 006 446)

29 Сегментная информация (продолжение)

2015 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	27 662	1 066 246	696 083	117 063	-	1 907 054
Реализация между сегментами	-	21	24	-	(45)	-
Итого выручка	27 662	1 066 267	696 107	117 063	(45)	1 907 054
Операционные расходы	(61 233)	(974 620)	(883 435)	(62 503)	-	(1 981 791)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	61 481	(137 089)	-	-	(75 608)
Обесценение основных средств (Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости	-	(5 850)	-	-	-	(5 850)
инвестиционной недвижимости	(5 987 959)	-	-	27 456	-	(5 960 503)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(1 583 402)	-	-	-	-	(1 583 402)
Резерв по искам	-	(642)	-	-	-	(642)
Резерв по сомнительным долгам	-	(5 963)	-	-	-	(5 963)
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности	(7 604 932)	140 673	(324 417)	82 016	(45)	(7 706 705)
Финансовые расходы						(1 625 982)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(1 265 579)
Чистые нераспределенные расходы						(940 946)
Расход по налогу на прибыль						(679 501)
Убыток за год						(12 218 713)

Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>			2016 год	2015 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы			(345 620)	(583 026)
Финансовые доходы			136 783	282 425
Убыток от выбытия дочерних предприятий			-	(1 240 440)
(Убыток)/прибыль от покупки/продажи иностранной валюты			(7 431)	18 196
Списание кредиторской задолженности			8 352	1 008 912
Доходы от прощения долга			148 574	-
Прочие доходы			63 461	11 713
Восстановление резерва/(начисление резерва) под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности			56 342	(25 182)
Штрафы уплаченные			(55 514)	(9 887)
Благотворительные взносы			(1 720)	-
Списание невозмещаемого НДС			(49 395)	-
Убыток от расторжения договоров			-	(28 453)
Списание авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности			(8 756)	(370 614)
Прочие расходы			(22 540)	(4 590)
Итого чистые нераспределенные расходы			(77 464)	(940 946)

29 Сегментная информация (продолжение)

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

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработной платой, полученной 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 2016 года	31 декабря 2015 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	16 328 701	21 397 158
Коттеджные и дачные поселки	1 822 655	3 553 714
Многоквартирные жилые комплексы	5 142 238	9 115 608
Прочие	933 216	452 388
Итого активы по сегментам	24 226 810	34 518 868
Нераспределенные активы	265 125	2 301 755
Итого активы	24 491 935	36 820 623
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	972 654	1 496 220
Коттеджные и дачные поселки	1 547 107	1 203 161
Многоквартирные жилые комплексы	9 346 680	12 713 118
Прочие	4 194	27 402
Итого обязательства по сегментам	11 870 635	15 439 901
Нераспределенные обязательства	9 926 811	13 142 846
Итого обязательства	21 797 446	28 582 747

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

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

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2016 год	2015 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	4 149	912
Коттеджные и дачные поселки	419	322
Многоквартирный жилой комплекс	545	631
Прочие	-	-
Нераспределенные капитальные затраты	5 216	6 757
Итого поступления внеоборотных активов	10 329	8 622
Амортизация по сегментам		
Коттеджные и дачные поселки	2 827	4 444
Многоквартирный жилой комплекс	772	740
Прочие	313	342
Нераспределенная амортизация основных средств	6 704	8 262
Итого амортизация по сегментам	10 616	13 788

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

В течение 2016 года Группа подписывала договоры долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2016 г. обязательства Группы по этим договорам составили примерно 1 218 315 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 864 056 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Операционная аренда

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

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

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

30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и в отношении процентных расходов. 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.

30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом

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

Кредитный риск

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

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

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

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

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

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

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	261 457	424 454
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 500 700	1 407 667
Займы выданные (Примечание 10)	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	142 011	68 968
Итого максимальная величина кредитного риска	2 270 587	2 964 044

На 31 декабря 2016 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2015 г.: три контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 497 341 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 1 595 891 тыс. руб.) или 85% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2015 г.: 87%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2015 г.: в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже ВВ по международной шкале.

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

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

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

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

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 760 459	1 698	1 762 157
Займы выданные (Примечание 10)	-	314 789	-	314 789
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	51 630	-	51 630
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	267	141 828	-	142 095
Итого финансовые активы	267	2 268 706	1 698	2 270 671
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 318 204	15 233 970	-	16 552 174
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	40	1 506 233	897	1 507 170
Итого финансовые обязательства	1 318 244	16 740 203	897	18 059 344
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2016 года	(1 317 977)	(14 471 497)	801	(15 788 673)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2015 года
Финансовые активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 830 080	2 041	1 832 121
Займы выданные (Примечание 10)	820 260	166 187	-	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	76 508	-	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	293	68 781	-	69 074
Итого финансовые активы	820 553	2 141 556	2 041	2 964 150
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 187 926	4 840 481	-	20 028 407
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	1 583 620	944	1 584 564
Итого финансовые обязательства	15 187 926	6 424 101	944	21 612 971
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2015 года	(14 367 373)	(4 282 545)	1 097	(18 648 821)

Укрепление/ослабление доллара США на 20% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2016 год на 263 595 тыс. руб. (2015 г.: 2 873 475 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.

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

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

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

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года имеют только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 20 базисных пункта не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2016 год. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

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

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

Риск ликвидности

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

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

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		530 882	132 146	8 165	820 176	104 495	1 595 864
Кредиты и займы полученные	12,9	12 420 572	14 358	608 351	2 520 739	1 365 370	16 929 390
Итого финансовые обязательства		12 951 454	146 504	616 516	3 340 915	1 469 865	18 525 254

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

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

Управление капиталом

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

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 2016 года, составляла 2 694 489 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 8 237 876 тыс. руб.).

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

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	16 552 174	20 028 407
Займы выданные (Примечание 10)	(314 789)	(986 447)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	(51 630)	(76 508)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(142 095)	(69 074)
Чистые заемные средства	16 043 660	18 896 378
Собственный капитал	2 694 489	8 237 876
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	595,42%	229,38%

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Займы выданные и дебиторская задолженность	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	261 457	424 454
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 500 700	1 407 667
Займы выданные (Примечание 10)	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	142 095	69 074
Итого финансовые активы	2 270 671	2 964 150

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

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 195 258	1 776 432
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 356 916	18 251 975
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	1 507 170	1 584 564
Итого финансовые обязательства	18 059 344	21 612 971

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2016 года, по мнению руководства, составила 2 264 444 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 2 947 891 тыс. руб.). Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2016 года, по оценке руководства, составляет 18 081 638 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 21 603 783 тыс. руб.).

33 Основные дочерние компании

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года являются:

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2016 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоново»	-	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро- Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия

33 Основные дочерние компании (продолжение)

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2016 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	-	99,000002%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Перспектив»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	99,000002%	Россия

34 Неконтролирующая доля участия

В 2015 году Группа продала 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, связанной стороне, что было осуществлено посредством принятия этой связанной стороны и внесения ею доли в уставный капитал. Права голоса, приходящиеся на неконтролирующую долю участия, равны самой доле. В 2015 году неконтролирующей доле участия дивиденды не выплачивались.

В 2016 году Группа выкупила 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, у связанной стороны. Таким образом, на 31 декабря 2016 года Группа не имела неконтролирующих долей участия.

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролиру- ющую долю участия	Накопленная неконтролир ующая доля участия в дочерней компании	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтролиру- ющую долю участия	Накопленная неконтролир ующая доля участия в дочерней компании
	2016 год	31 декабря 2016 года	2015 год	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
ООО «Роза ветров»	(597)	-	3	2 190
ООО «Агроиндустрия»	528	-	385	2 331
ООО «Русская земля»	1 632	-	522	2 251
ООО «Волжские просторы»	(108)	-	93	1 002
ООО «Фарафоновка»	278	-	88	1 028
ООО «Солнечный берег»	(2 509)	-	291	10 314
ООО «Милитта»	(2 284)	-	(870)	12 521
ООО «Зеленая долина»	(1 034)	-	(177)	2 452
ООО «Старт Мастер Ресурс»	424	-	(247)	2 633
ООО «Геоальянс»	(45)	-	(14)	140
ООО «Раздолье»	(18)	-	(16)	276
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	(1 147)	-	(295)	7 984
ООО «Урожай»	(183)	-	(102)	687
ООО «Тимирязевские просторы»	(89)	-	(17)	208
ООО «Верес»	(804)	-	(418)	3 061
ООО «Агропром»	(1 081)	-	(592)	4 159
ООО «Хлорис»	(1 001)	-	(152)	7 470
ООО «Вектор»	(2 114)	-	(1 184)	6 447
ООО «Векторстрой Проф»	(2 794)	-	(888)	7 523
ООО «Земля-Инвест»	(443)	-	(33)	894
ООО «Остара»	(531)	-	(62)	1 164
ООО «Проспект»	(3 418)	-	(382)	77 613
ООО «Агросервис»	(950)	-	(232)	2 422
ООО «Спектрум»	(2 315)	-	(984)	12 353
ООО «Агродолина»	(845)	-	(337)	2 361
ООО «Агротех»	-	-	-	(5)
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	1 253	-	(290)	21 604
Итого	(20 195)	-	(5 910)	193 083

35 События после отчетной даты

В январе-марте 2017 года Группа погасила банковские кредиты на сумму 4 042 512 тыс. руб., а также небанковские займы на сумму 1 283 717 тыс. руб., обязательства по которым существовали на отчетную дату.

В марте 2017 года ПАО «ОПИН» были размещены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением на общую сумму 5 000 000 000 рублей.

35 События после отчетной даты (продолжение)

Срок обращения облигаций в соответствии с решением о выпуске составляет пять лет (дата погашения - 17 марта 2022 года), при этом биржевые облигации имеют 10 купонных периодов с продолжительностью каждого купонного периода в 182 дня. Решением о выпуске предусмотрена возможность досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента и по требованию владельцев облигаций.

Директор акционерного общества
«ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»
Е. И. Копанева
19 апреля 2017 года



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 72 (семьдесят два) листа.

Потребление энергоресурсов

Использование энергетических ресурсов в 2016 году

№ п/п	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Кол-во ед.	Сумма, руб.
1	Электрическая энергия	кВт/час	360 375	1 783 856
2	Тепловая энергия	тыс. Гкал	237	323 109,21
3	Бензин	литры	5 4205,382	1754835,81
4	Дизельное топливо	литры	15 334,950	461 570,7
5	Уголь	тонн	0	0
6	Нефть	тонн	0	0
7	Мазут топочный	тонн	0	0
8	Дрова	м ³	0	0
9	Керосин	тонн	0	0
10	Кокс	тонн	0	0

Крупные сделки и сделки, в отношении которых имеется заинтересованность

- Крупные сделки, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в течение 2016 года ПАО «ОПИН» не совершались.

- Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

1. 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:

1) Договор займа № DZ/KS00-056 со следующими существенными условиями:

заемщик: ПАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

сумма займа: 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) долларов США;

срок возврата займа – не позднее 07 апреля 2017 года;

размер процентов по договору займа – 10 % годовых.

2) Дополнительное соглашение № 1 к договору займа № DZ/KS00-028 со следующими существенными условиями:

заемщик: ПАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД

Предмет Дополнительного соглашения: изменение срока возврата суммы займа.

Срок возврата займа по договору № DZ/KS00-028 с учетом дополнительного соглашения № 1: не позднее 19 февраля 2017 года.

3) Дополнительное соглашение № 1 к договору займа № DZ/KS00-029 со следующими существенными условиями:

заемщик: ПАО «ОПИН»;

заимодавец: Компания ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД.

Предмет Дополнительного соглашения: изменение срока возврата суммы займа.

Срок возврата займа по договору № DZ/KS00-028 с учетом дополнительного соглашения № 1: не позднее 19 февраля 2017 года.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

2) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

3). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, одобрены Советом директоров Общества 20 июня 2016 года (Протокол № 204 от 20.06.2016 года).

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

Стороны договора купли-продажи:

Продавец: Общество;

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Глобал Медиа Солюшенс» (ОГРН 1077761638833).

Предмет договора купли-продажи:

Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество: квартира, назначение: жилое, площадью 80,3 (Восемьдесят целых и три десятых) кв.м., этаж 3 (третий), расположенная по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, улица Ясная, дом 8, квартира 41, кадастровый номер: 50:26:0180201:2179 (далее – «Квартира»).

Квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи от 07.10.2015 № АПР/ОИ-1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-БА № 977333 от «03» ноября 2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/026-50/026/007/2015-6313/1.

Цена договора купли-продажи: 3 699 651,67 (Три миллиона шестьсот девяносто девять тысяч шестьсот пятьдесят один рубль 67 копеек) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Порядок оплаты по договору купли-продажи: Оплата цены Квартиры производится Покупателем в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, указанный в договоре, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами договора.

Порядок передачи Квартиры по договору купли-продажи: Продавец обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязательства по оплате цены Квартиры передать Покупателю Квартиру с подписанием передаточного акта о фактической передаче Квартиры, согласно ст.556 Гражданского кодекса РФ.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

3) РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 апреля 2016 года (Протокол № 201 от 29.04.2016 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 - заключение договора аренды недвижимого имущества между Обществом и Закрытым акционерным обществом «КРАУС-М» – со следующими существенными условиями:

Стороны договора:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

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

Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью 1 782,6 (Одна тысяча семьсот восемьдесят две целых и шесть десятых квадратных метра), расположенные по адресу г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1, принадлежащие Арендодателю на праве собственности.

Объект аренды предоставляется Арендатору в качестве офисного помещения для обеспечения деятельности, предусмотренной его уставными документами, при условии, что данная деятельность не противоречит действующему законодательству РФ.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» июня 2016 года по «30» апреля 2017 года.

Цена договора: 50 903 729,14 (Пятьдесят миллионов девятьсот три тысячи семьсот двадцать девять) рублей 14 копеек, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания *ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании *ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)*, владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

3) *RENESSANCE SEKURITIZ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании *RENESSANCE SEKURITIZ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*, владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 20 июня 2016 года (Протокол № 204 от 20.06.2016 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 – соглашение о переводе долга - со следующими существенными условиями:

Стороны соглашения о переводе долга:

Первоначальный должник: Акционерное общество «Рублево»;

Новый должник: Общество.

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью «Глобал Медиа Солюшенс».

Предмет соглашения о переводе долга:

Первоначальный должник передает, а Новый должник принимает на себя обязательства Первоначального должника по оплате услуг, оказанных Первоначальному должнику Кредитором по Договору возмездного оказания услуг № 71-1511/70-ПР от 19 ноября 2015 г., заключенному между Первоначальным должником и Обществом с ограниченной ответственностью «Глобал Медиа Солюшенс», в размере 2 416 050 (Два миллиона четыреста шестнадцать тысяч пятьдесят) рублей, в том числе НДС.

Все обязательства Первоначального должника перед Кредитором прекращаются с момента заключения соглашения о переводе долга. У Первоначального должника перед Новым должником возникает задолженность в размере 2 416 050 (Два миллиона четыреста шестнадцать тысяч пятьдесят) рублей с даты подписания соглашения о переводе долга, которую Первоначальный должник обязуется погасить в срок не позднее 20 июля 2016 года.

Цена соглашения о переводе долга: 2 416 050 (Два миллиона четыреста шестнадцать тысяч пятьдесят) рублей, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющая 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

3) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов акций юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 15 июля 2016 года (Протокол № 206 от 15.07.2016 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, – соглашение о переводе долга - со следующими существенными условиями:

Стороны соглашения о переводе долга:

Первоначальный должник: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал»;

Должник: Общество.

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью «Глобал Медиа Солюшенс».

Предмет соглашения о переводе долга:

Первоначальный должник передает, а Новый должник принимает на себя обязательства Первоначального должника по оплате услуг, оказанных Первоначальному должнику Кредитором по Договору возмездного оказания услуг № 71-1512/1-ПР от 01 декабря 2015 г., заключенному между Первоначальным должником и Обществом с ограниченной ответственностью «Глобал Медиа Солюшенс», в размере 872 666,67 (Восемьсот семьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек, в том числе НДС.

Все обязательства Первоначального должника перед Кредитором прекращаются с момента заключения соглашения о переводе долга. У Первоначального должника перед Новым должником возникает задолженность в размере 872 666,67 (Восемьсот семьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек с даты подписания соглашения о переводе долга, которую Первоначальный должник обязуется погасить в срок не позднее 30 июня 2016 года.

Цена соглашения о переводе долга: 872 666,67 (Восемьсот семьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

3) РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 15 июля 2016 года (Протокол № 206 от 15.07.2016 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, – соглашение о зачете встречных требований - со следующими существенными условиями:

Стороны соглашения о зачете встречных требований:

Сторона 1: Общество;

Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Глобал Медиа Солюшенс».

Предмет соглашения о зачете встречных требований:

Между Стороной 1 и Стороной 2 заключен Договор купли-продажи квартиры № АПР-14-2-3-5 от 24 июня 2016 г. (далее – Договор купли-продажи), по которому Сторона 1 обязуется передать за плату в собственность Стороны 2 квартиру, характеристики которой указаны в Договоре купли-продажи, а Сторона 2 обязуется оплатить цену Договора купли-продажи и принять квартиру, характеристики которой указаны в Договоре купли-продажи.

Задолженность Стороны 2 перед Стороной 1 по Договору купли-продажи составляет 3 699 651, 67 (Три миллиона шестьсот девяносто девять тысяч шестьсот пятьдесят один) рубль 67 копеек, в том числе НДС.

В соответствии с Договором возмездного оказания услуг от 01 декабря 2015 года № 71-1512/17-ПР, Соглашением о переводе долга б/н от 22 мая 2016 года, заключенным между Стороной 1 и ООО «Павловский квартал», Соглашением о переводе долга б/н от 22 мая 2016 года, заключенным между Стороной 1 и АО «Рублево», у Стороны 1 имеется перед Стороной 2 задолженность в общей сумме 3 699 651, 67 (Три миллиона шестьсот девяносто девять тысяч шестьсот пятьдесят один) рубль 67 копеек, в том числе НДС.

Стороны пришли к соглашению о зачете однородных встречных требований Стороны 1 и Стороны 2.

Цена соглашения о зачете встречных требований: 3 699 651,67 (Три миллиона шестьсот девяносто девять тысяч шестьсот пятьдесят один) рубль 67 копеек.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

2) *Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

3) *РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

4). *Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 15 июля 2016 года (Протокол № 206 от 15.07.2016 года).

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

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет договора: Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду одно место автостоянки площадью 15 м.кв. в подземной автостоянке здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1. Место стоянки будет использоваться Арендатором для размещения автомашины. Право на передачу в аренду места автостоянки принадлежит Арендодателю на основании право собственности на здание, расположенное по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 июня 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/01-588/2002-325, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АЖ 422583 от 18 марта 2008 года, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» августа 2016 года по «30» июня 2017 года.

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

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) *Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании **ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)**, владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

2) *Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

3) *РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании **РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)**, владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

4) *Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 15 июля 2016 года (Протокол № 206 от 15.07.2016 года).

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

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

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

Объектом субаренды нежилое помещение – комната № 681 общей площадью 22,6 кв.м., нежилое помещение – комната № 683 общей площадью 32,7 кв.м., часть нежилого помещения – комнаты № 340 – общей площадью 5 кв.м., часть нежилого помещения – комнаты № 676 – общей площадью 5 кв.м. Помещения расположены в здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1. Общая площадь всех арендуемых Помещений по договору субаренды составляет 65,3 кв. м.

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

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» июня 2016 года и действует по «30» апреля 2017 года.

Цена договора: 1 817 585 (Один миллион восемьсот семнадцать тысяч пятьсот восемьдесят пять) рублей, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

3) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 сентября 2016 года (Протокол № 207 от 09.09.2016 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 - со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

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

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

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

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» июня 2016 года и действует по «30» апреля 2017 года.

Цена договора: 1 494 955,00 (один миллион четыреста девяносто четыре тысячи девятьсот пятьдесят пять рублей, 00 коп.), в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- **Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.**

- **Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.**

- **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

3) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 сентября 2016 года (Протокол № 207 от 09.09.2016 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 – со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

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

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

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

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» июня 2016 года и действует по «30» апреля 2017 года.

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

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

3) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 сентября 2016 года (Протокол № 207 от 09.09.2016 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 – со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендатор: Общество;

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ОГРН 1087746241450);

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

Объектом субаренды является часть нежилого помещения – комнаты № 535 здания, расположенного по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1 (Общая площадь арендуемого помещения – 5 кв.м.).

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

Срок договора: Договор вступает в силу с «01» июня 2016 года и действует по «30» апреля 2017 года.

Цена договора: 146 666,63 (сто сорок шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей) 63 копейки, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

3) РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 сентября 2016 года (Протокол № 207 от 09.09.2016 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 - со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендатор: Общество;

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

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

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

Срок договора: договор вступает в силу с «01» июня 2016 года и действует по «30» апреля 2017 года.

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

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

3) РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 09 сентября 2016 года (Протокол № 207 от 09.09.2016 года).

13. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор об оказании услуг по размещению рекламных и информационных материалов в сети Интернет – со следующими существенными условиями:

Стороны:

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Центр»;

Исполнитель: Общество;

Предмет договора:

Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказать ему услуги по размещению рекламных-информационных материалов Заказчика на веб-сайте Исполнителя в сети Интернет, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Срок договора: договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

Цена договора: 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей, в том числе НДС.

Порядок оплаты услуг по договору:

Заказчик оплачивает услуги Исполнителя ежемесячно не позднее 10 (десять) рабочих дней от наиболее позднего из следующих событий:

- а) подписания Сторонами Акта сдачи-приемки оказанных услуг.
- б) получения от Исполнителя соответствующего счета.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- **Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.**

- **Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.**

- **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

3) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 01 ноября 2016 года (Протокол № 208 от 01.11.2016 года).

14. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор об оказании услуг – со следующими существенными условиями:

Стороны:

Заказчик: Общество;

Исполнитель: Закрытое акционерное общество «РОСБИЗНЕСКОНСАЛТИНГ»;

Предмет договора: Исполнитель обязуется оказать Заказчику услуги по организации участия представителей Заказчика в проводимой Исполнителем конференции на следующих условиях:

Тема конференции: «Налоговая практика 2016».

Дата проведения конференции: 13 октября 2016 г. Конференция проводится в г. Москва.

Цена договора: 56 640 (Пятьдесят шесть тысяч шестьсот сорок) рублей, в том числе НДС.

Срок оплаты стоимости услуг: не позднее 10 октября 2016 г.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

3) РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

4) Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 01 ноября 2016 года (Протокол № 208 от 01.11.2016 года).

15. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – Дополнительное соглашение № ОИ-КП/16/0/081 к трудовому договору от 26 ноября 2013 г. № ОИ-Т/13/0/050 - со следующими существенными условиями:

Стороны Дополнительного соглашения к трудовому договору:

Работодатель: ПАО «ОПИН»;

Работник: Крылов Артемий Сергеевич.

Предмет Дополнительного соглашения к трудовому договору: изменение срока действия трудового договора с Генеральным директором Общества.

Срок действия трудового договора с учетом Дополнительного соглашения № ОИ-КП/16/0/081: Договор действует до 26 ноября 2018 года.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

- Крылов Артемий Сергеевич

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, выступает стороной по сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 24 ноября 2016 года (Протокол № 210 от 24.11.2016 года).

16. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – договор купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Агрорезерв» - со следующими существенными условиями:

Продавец: Общество,

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ОГРН 5077746740077).

Предмет договора: доля в размере 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Агрорезерв» (ОГРН 5067746789435).

Цена договора: 347 094 000 (Триста сорок семь миллионов девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

3) РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 16 декабря 2016 года (Протокол № 212 от 16.12.2016 года).

17. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор добровольного медицинского страхования – со следующими существенными условиями:

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

Выгодоприобретатели: сотрудники Страхователя.

Предмет договора:

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

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

Страховой случай:

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

Страховыми случаями в соответствии с договором страхования являются:

- документально подтвержденное обращение Застрахованного лица в медицинское учреждение из числа предусмотренных Договором страхования;

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

произошедшее в течение срока страхования при условии, что Застрахованное лицо обратилось:

- вследствие расстройства здоровья или при таком состоянии здоровья, которое требует получения медицинской помощи (медицинских услуг) и иных услуг, включенных в Программу добровольного медицинского страхования;

- за получением медицинской (лечебной, в том числе - лекарственной, диагностической, консультативной, реабилитационно-восстановительной, оздоровительной, профилактической, иммунопрофилактической и другой, указанной в Программе добровольного медицинского страхования) помощи, при условии включения ее в Программу добровольного медицинского страхования.

Размер страховой суммы: от 528 500 000,00 (Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Размер страховой премии: от 7 245 053,20 (Семь миллионов двести сорок пять тысяч пятьдесят три) рубля 20 копеек.

Срок действия договора: Договор страхования действует с 00:00 часов дня «01» января 2017 г. по 23:59 часов «31» декабря 2017 г.

Лица, признаваемые в соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» заинтересованными, в совершении сделки: Члены Совета директоров Общества Разумов Дмитрий Валерьевич, Усанов Дмитрий Александрович, Каменской Игорь Александрович, Крылов Артемий Сергеевич.

Основания для признания лиц заинтересованными в совершении сделки:

- Члены Советов директоров Общества Разумов Дмитрий Валерьевич, Усанов Дмитрий Александрович, Каменской Игорь Александрович занимают должности в органах управления лица, являющегося стороной по сделке.

- Член Совета директоров Крылов Артемий Сергеевич является выгодоприобретателем по сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 07 февраля 2017 года (Протокол № 214 от 07.02.2017 года).

18. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 47/КМ-16- со следующими существенными условиями:

Стороны дополнительного соглашения № 1 к договору аренды:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

Предмет дополнительного соглашения № 1 к договору аренды: изменение срока действия договора аренды недвижимого имущества № 47/КМ-16, заключенного с Закрытым акционерным обществом «КРАУС-М» (ОГРН 1027739268699), что повлекло также изменение суммы арендных платежей, подлежащих выплате арендатором по договору аренды за весь период действия договора.

Срок действия договора аренды недвижимого имущества № 47/КМ-16 с учетом дополнительного соглашения № 1 к договору аренды: с 01 июня 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

Цена договора аренды недвижимого имущества № 47/КМ-16 с учетом дополнительного соглашения № 1 к договору аренды (сумма арендных платежей, подлежащих выплате арендатором по договору аренды за весь период действия договора): 27 765 670,44 (Двадцать семь миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят) рублей, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании *ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)*, владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании *ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)*, владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

3) *РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Компании *РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*, владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Компании *РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)*, владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.

- Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.

5) члены Совета директоров Общества Кононов Андрей Николаевич, Разумов Дмитрий Валерьевич и Крылов Артемий Сергеевич.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- член Совета директоров Общества Кононов Андрей Николаевич занимает должность в органах управления лица, являющегося стороной по сделке;

- аффилированное лицо членов Совета директоров Общества Разумова Дмитрия Валерьевича и Крылова Артемия Сергеевича является стороной по сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 07 февраля 2017 года (Протокол № 214 от 07.02.2017 года).

19. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - договор аренды недвижимого имущества № 01/КМ-17 –со следующими существенными условиями:

Стороны:

Арендодатель: Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»;

Арендатор: Общество.

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

Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью 1 782,6 (Одна тысяча семьсот восемьдесят две целых и шесть десятых квадратных метра), расположенные по адресу г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1, принадлежащие Арендодателю на праве собственности.

Объект аренды предоставляется Арендатору в качестве офисного помещения для обеспечения деятельности, предусмотренной его уставными документами, при условии, что данная деятельность не противоречит действующему законодательству РФ.

Срок договора: договор вступает в силу с «01» января 2017 года по «31» июля 2017 года.

Цена договора: 32 393 282,18 (Тридцать два миллиона триста девяносто три тысячи двести восемьдесят два) рубля 18 копеек, в том числе НДС.

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки:

1) Компания ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- **Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.**

- **Аффилированное лицо Компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД), владеющей 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

2) Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», ОГРН 1057749737341, ИНН 7708586441.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.**

- **Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.**

3) РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Компании РЕНЕССАСНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРЕС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited), владеющей совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

4). Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер", ИНН: 7709258228, ОГРН: 1027739121981.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», является стороной в сделке.*

- *Аффилированное лицо Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер», владеющего совместно с аффилированными лицами 20 и более процентами акций ПАО «ОПИН», владеет более 20 % процентов уставного капитала юридического лица, являющегося стороной в сделке.*

5) члены Совета директоров Общества Кононов Андрей Николаевич, Разумов Дмитрий Валерьевич и Крылов Артемий Сергеевич.

Основание, по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки:

- член Совета директоров Общества Кононов Андрей Николаевич занимает должность в органах управления лица, являющегося стороной по сделке;

- аффилированное лицо членов Совета директоров Общества Разумова Дмитрия Валерьевича и Крылова Артемия Сергеевича является стороной по сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 07 февраля 2017 года (Протокол № 214 от 07.02.2017 года).

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

Страхователь: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;

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

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

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

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

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

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия (цена сделки): 1 177 000 (Один миллион сто семьдесят семь тысяч) рублей;

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

Информация о лицах, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации лицами, заинтересованными в совершении сделки: **все члены Совета директоров Общества.**

Основания для признания лиц заинтересованными в совершении сделки:

- все члены Советов директоров Общества признаются выгодоприобретателями по сделке, а члены Совета директоров Разумов Дмитрий Валерьевич, Усанов Дмитрий Александрович, Каменской Игорь Александрович также на момент заключения сделки занимали должности в органах управления лица, являющегося стороной по сделке.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30 июня 2016 года (Протокол № 01-16 от 30.06.2016 года).

Заявление Совета директоров Общества о соблюдении принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления

Настоящим Совет директоров ПАО «ОПИН» заявляет, что принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом корпоративного управления, соблюдаются Обществом, за исключением отдельных принципов и рекомендаций Кодекса, указанных в Приложении к настоящему Заявлению.

Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса за 2016 год, а также за период после отчетной даты до даты утверждения Годового отчета ПАО «ОПИН» Советом директоров Общества.

ПАО «ОПИН» стремится к соблюдению принципов и рекомендаций, закрепленных в Кодексе корпоративного управления, а также, являясь, акционерным обществом, акции которого допущены к торгам, прилагает все усилия для соответствия требованиям к корпоративному управлению, установленным Правилами листинга Публичного акционерного общества «Московская Биржа ММВБ-РТС».

Органы управления Общества осуществляют свои функции, исходя из рекомендаций Кодекса корпоративного управления, стремясь обеспечить защиту прав и интересов акционеров и инвесторов Компании.

Система и практика корпоративного управления в Компании обеспечивает равенство условий для всех акционеров, включая миноритарных акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.

Краткое описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления Общества

Система (модель) корпоративного управления ПАО «ОПИН» построена на базе норм действующего законодательства Российской Федерации, положениях Устава Общества и принципах, рекомендованных к применению Кодексом корпоративного управления, с учетом требований правил листинга ПАО Московской биржи. Описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления приведено в разделе «Корпоративное управление» Годового отчета ПАО «ОПИН».

О Т Ч Е Т

о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен советом директоров ПАО «ОПИН» на заседании 26 мая 2017 года, Протокол № 220 от 26.05.2017 г. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2016 год.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	<i>Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом</i>			
1.1.1.	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для	1. В открытом доступе находится внутренний документ общества,	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается	

	<p>выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.</p>	<p>утвержденный общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения общего собрания.</p> <p>2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как электронная почта Корпоративного секретаря, позволяющий акционерам высказать своё мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчётный период.</p>	<p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	
1.1.2.	<p>Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем</p>	<p>1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее, чем за 30 дней до даты проведения общего собрания.</p> <p>2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение.</p> <p>3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	
1.1.3.	<p>В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.</p>	<p>1. В отчетном периоде, акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания.</p> <p>2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения), по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетных период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	

		3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.		
1.1.4.	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	<p>1. В отчетном периоде, акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года, вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания.</p> <p>2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Пп. 10 п. 9.1. Устава Общества предусмотрено право акционеров вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания акционеров в течение 30 дней после окончания финансового года. Однако в 2017 году Общество планирует внести в Устав изменения, предусматривающие возможность акционеров вносить предложения для включения в повестку дня годового собрания в течение 60 дней после окончания календарного года
1.1.5.	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.	Внутренний документ (внутренняя политика) общества содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.1.6.	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.	<p>1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов.</p> <p>2. Кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование.</p> <p>3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В силу высокой занятости не все кандидаты в органы управления и контроля присутствовали на собраниях, однако, акционеры имели возможность получения ответов на вопросы акционеров через Корпоративного секретаря. Акционеры имели возможность участия в собрании акционеров путем заполнения бюллетеня в электронном формате.

		проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.		
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.			
1.2.1.	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.	<p>1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика.</p> <p>2. Если дивидендная политика общества использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика. Согласно п. 2.2. Положения О дивидендной политике Совет директоров Общества при определении рекомендованного Общему собранию акционеров размера дивидендов ориентируется на величину чистой прибыли по данным финансовой отчетности Общества, составленной в соответствии с Российскими стандартами финансовой отчетности Общества. При этом Общество рассматривает возможность внесения изменений в Положение О Дивидендной политике в ближайшие три года в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления
1.2.2.	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества	Дивидендная политика общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с п. 4.10 Положения О дивидендной политике при принятии решения о выплате дивидендов Общество учитывает ограничения, установленные законодательством Российской Федерации по выплате дивидендов акционерным обществом. Согласно п. 2.2. Положения О дивидендной политике Совет директоров Общества при определении рекомендованного Общему собранию акционеров размера дивидендов ориентируется на величину чистой прибыли по данным финансовой отчетности

				Общества, составленной в соответствии с Российскими стандартами финансовой отчетности Общества. При этом Общество рассматривает возможность внесения изменений в Положение О Дивидендной политике в ближайшие три года в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления
1.2.3.	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.2.4.	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	В целях исключения акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Общество рассматривает возможность внесения изменений во внутренние документы в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления в ближайшие пять лет
1.3.	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества.			
1.3.1.	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделил надлежащее внимание.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.3.2.	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.			
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.			
2.1.1.	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества.	1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. В течение отчетного периода отчет единоличного исполнительного органа о выполнении стратегии Общества в силу объективных причин (в том числе произошедших в течение отчетного периода существенных изменений в структуре акционерного капитала) Советом директоров Общества не рассматривались
2.1.2.	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества.	В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрению критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	С момента утверждения стратегии развития Общества в 2011 году в течение нескольких лет Советом директоров на заседаниях Совета директоров рассматривались вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрению критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества. Однако в течение отчетного периода данные вопросы в силу объективных причин (в том

				<p>числе произошедших в течение отчетного периода существенных изменений в структуре акционерного капитала) Советом директоров Общества не рассматривали. Общество намерено возобновить практику рассмотрения вопросов, связанных с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества на очных заседаниях Совета директоров.</p>
2.1.3.	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	<p>1. Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.</p> <p>2. Совет директоров провел оценку системы управления рисками и внутреннего контроля общества в течение отчетного периода.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе. Общество планирует внедрить практику оценки системы управления рисками и внутреннего контроля будет Советом директоров, начиная с 2017 года</p>
2.1.4.	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества.	<p>1. В обществе разработана и внедрена одобренная советом директоров политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества.</p> <p>2. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Определение размера вознаграждения членов Совета директоров в соответствии с п. 17.11.23 Устава Общества относится к компетенции Общего собрания акционеров. Общество рассматривает возможность внедрения политики по вознаграждению и возмещению расходов членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества в ближайшие пять лет</p>

2.1.5.	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества.	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.1.6.	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.	1. Совет директоров утвердил положение об информационной политике. 2. В обществе определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.1.7.	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в Обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Общества.	В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел вопрос о практике корпоративного управления	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В течение отчетного периода Совет директоров рассматривал вопросы, касающиеся практики корпоративного управления, принятие которых было необходимо для соответствия Общества требованиям к корпоративному управлению, установленным организаторами торговли на рынке ценных бумаг
2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества			
2.2.1.	Информация о работе Совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1. Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов отдельными директорами. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки работы Совета директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов отдельными директорами. Оценка работы Совета директоров будет проведена в 2017 году
2.2.2.	Председатель Совета директоров доступен для общения с акционерами общества	В Обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять Председателю Совета директоров вопросы и свою позицию по ним.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.3	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров			

2.3.1.	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции Совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами Совета директоров	1. Принятая в Обществе процедура оценки эффективности работы Совета директоров включает в том числе оценку профессиональной квалификации членов Совета директоров. 2. В отчетном периоде Советом директоров была проведена оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.3.2.	Члены Совета директоров Общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании Совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной Советом директоров, а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102-107 Кодекса корпоративного управления и письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, включая сведения о владении акциями и занимаемых должностях в органах управления других организаций, а также письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров, Доклад совета директоров по вопросам повестки дня, представляемый для ознакомления акционерам в составе материалов общего собрания акционеров, содержал результаты оценки кандидатов, проведенной советом директоров. В 2017 году в рамках предоставления информации к внеочередному общему собранию акционеров 10 февраля 2017 г. предоставлялись сведения о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102-107 Кодекса корпоративного управления
2.3.3.	Состав Совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров	В рамках процедуры оценки работы Совета директоров, проведенной в отчетном периоде, Совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров по результатам работы Совета в 2016 году не была проведена в связи с произошедшим в отчетном году существенным изменением в составе акционерного капитала Общества и последующим избранием нового состава Совета директоров, который не имеет возможности объективно оценить

				работу предыдущего состава Совета директоров. В 2017 году будет возобновлена практика проведения оценки работы Совета директоров
2.3.4.	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют.	В рамках процедуры оценки совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров по результатам работы Совета в 2016 году не была проведена в связи с произошедшим в отчетном году существенным изменением в составе акционерного капитала Общества и последующим избранием нового состава Совета директоров, который не имеет возможности объективно оценить работу предыдущего состава Совета директоров. В 2017 году будет возобновлена практика проведения оценки работы Совета директоров
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.			
2.4.1.	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством	В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102-107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.4.2.	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При	1. В отчетном периоде, совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе регулярный анализ (каждый квартал) соответствия независимых членов Совета директоров критериям независимости осуществляется единоличным исполнительным

	проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.	<p>соответствующее заключение.</p> <p>2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров.</p> <p>3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров.</p>		<p>органом и корпоративным секретарем. Сведения о независимых директорах содержатся в ежеквартальных отчетах, а также в годовом отчете, предварительно утверждаемом Советом директоров</p>
2.4.3.	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В состав Совета директоров Общества входит два независимых директора, при этом восемь из девяти директоров являются неисполнительными, что соответствует требованиям, установленным Правилами листинга организатора торговли на рынке ценных бумаг, применительно ко второму уровню списка ценных бумаг, допущенных к торгам
2.4.4.	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	1. Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.			
2.5.1.	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий	1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Роль, права и обязанности Председателя Совета директоров определены в Положении О Совете директоров Общества, однако, Председатель Совета директоров не является независимым

	взаимодействие с председателем совета директоров.	директор. 2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества		директором. Несмотря на это, г-н Разумов Д.В., избранный в отчетном периоде Председателем Совета директоров, является лицом, обладающим достаточными опытом, профессионализмом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способен выносить объективные, независимые суждения, действовать, исходя из интересов всех участников системы корпоративного управления. Общество планирует в 2017 году внести изменения во внутренние документы, предусматривающие назначение старшего независимого директора и определение его роли, прав и обязанностей
2.5.2.	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.	Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров по результатам работы Совета в 2016 году не была проведена в связи с произошедшим в отчетном году существенным изменением в составе акционерного капитала Общества и последующим избранием нового состава Совета директоров, который не имеет возможности объективно оценить работу предыдущего состава Совета директоров. В 2017 году будет возобновлена практика проведения оценки работы Совета директоров
2.5.3.	Председатель Совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам Совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня.	1. Обязанность Председателя Совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам Совета директоров по вопросам повестки заседания Совета директоров закреплена во внутренних документах Общества	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.6	Члены Совета директоров действует добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.			

2.6.1.	Члены Совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам Общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	<p>1. Внутренними документами Общества установлено, что член Совета директоров обязан уведомить Совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания Совета директоров или Комитета Совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки.</p> <p>2. Внутренние документы Общества предусматривают, что член Совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов.</p> <p>3. В Обществе установлена процедура, которая позволяет Совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет Общества</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Положение О Совете директоров Общества содержит обязанность члена Совета директоров информировать Совет директоров об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными. Голоса членов Совета директоров, заинтересованных в совершении сделок, не учитываются при подсчете голосов при решении вопроса об одобрении сделок с конфликтом интересов. На годовом общем собрании акционеров, проводимом в 2017 году, планируется внесение изменений в Положение О Совете директоров в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления
2.6.2.	Права и обязанности членов Совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах Общества.	1. В Обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов Совета директоров	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.6.3.	Права и обязанности членов Совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей.	<p>1. Индивидуальная посещаемость заседаний Совета и Комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, учитывалась в рамках процедуры оценки Совета директоров, в отчетном периоде.</p> <p>2. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о своем намерении войти в Состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных и зависимых организаций Общества), а также о факте такого назначения.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Индивидуальная посещаемость заседаний Совета директоров и Комитетов учитывались в рамках процедуры оценки Совета директоров.</p> <p>В соответствии с Положением О Совете директоров Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о факте назначения на должности в органах управления других организаций. На годовом общем собрании акционеров, проводимом в 2017 году, планируется внесение изменений в Положение О Совете директоров в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления</p>

2.6.4.	Все члены Совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации Общества. Вновь избранным членам Совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об Обществе и о работе Совета директоров.	1. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров имеют право получать доступ к документам и делать запросы, касающиеся Общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы обязаны предоставить соответствующую информацию и документы. 2. В Обществе существует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов Совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с п. 25.5. Устава Общества Корпоративный секретарь Общества оказывает содействие членам Совета директоров при осуществлении ими своих функций. В 2017 году планируется внести изменения во внутренние документы Общества, в соответствии найдет закрепление право члена Совета директоров на доступ к документам Общества и подконтрольных ему организаций.
2.7	Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров.			
2.7.1.	Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед Обществом в определенный период времени задач	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.7.2.	Во внутренних документах Общества закреплён порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению.	1. В Обществе утверждён внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний Совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за 5 дней до даты его проведения	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе утверждено Положение О Совете директоров, которое определяет процедуру подготовки и проведения заседаний Совета директоров. В соответствии с Положением О Совете директоров Общества уведомление о проведении заседания должно быть сделано не менее чем за 3 (три) рабочих дня в связи с тем, что большинство вопросов требуют оперативного рассмотрения Советом директоров. На практике Общество стремится направлять уведомление о проведении заседания Совета директоров за максимально возможное количество времени и учитывает при определении сроков проведения заседания и уведомления членов Совета директоров объём и сложность выносимых на рассмотрение заседания Совета директоров.

				Общество рассмотрит в ближайшие три года возможность изменения срока уведомления с учетом пожеланий членов Совета директоров
2.7.3.	Форма проведения заседания Совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	1. Уставом или внутренним документом Общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления) должны рассматриваться на очных заседаниях Совета	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Положением О Совете директоров Общества предусмотрен перечень вопросов, которые должны рассматриваться на очных заседаниях, однако перечень вопросов несколько меньше по сравнению с перечнем, приведенным в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления. Перечень сформирован, исходя из сложившейся в Обществе практики проведения очных заседаний Совета директоров. Общество рассматривает возможность корректировки положений внутренних документов с целью приведения в соответствие с Кодексом корпоративного управления в ближайшие пять лет
2.7.4.	Решения по наиболее важным вопросам деятельности Общества принимаются на заседании Совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	1. Уставом Общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса корпоративного управления, должны приниматься на заседании Совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с действующей редакцией Устава Общества решения по вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса принимаются большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании. Обществом в ближайшие три года будет рассмотрена целесообразность внесения изменений в устав, касающихся ужесточения требований к кворуму при принятии решений Советом директоров по наиболее важным вопросам
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности Общества			
2.8.1.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью	1. Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий из неисполнительных директоров и

	<p>Общества, создан Комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров</p> <p>исключительно из независимых директоров.</p> <p>2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса корпоративного управления.</p> <p>3. По крайней мере один член Комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.</p> <p>4. Заседания Комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.</p>		<p>возглавляемый независимым членом Совета директоров. В силу объективных причин, в том числе в связи с неизбранием в состав Совета директоров акционерами всех кандидатов, соответствующих критериям независимости, Комитет по аудиту не состоит исключительно из независимых директоров.</p> <p>В Положении О комитете по аудиту Общества определены задачи Комитета. Члены Комитета по аудиту обладают опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.</p> <p>Заседания Комитета по аудиту проводились раз в полгода в течение отчетного периода.</p> <p>В случае избрания в Совет директоров не менее трех независимых директоров, Комитет по аудиту будет сформирован исключительно из независимых директоров</p>	
2.8.2.	<p>Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан Комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся Председателем Совета директоров.</p>	<p>1. Советом директоров создан Комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров.</p> <p>2. Председателем Комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является Председателем Совета директоров.</p> <p>3. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса корпоративного управления.</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>В Обществе не создан Комитет по вознаграждениям, однако, в Обществе реализуется прозрачная практика вознаграждения, т.к. члены Совета директоров получают исключительно вознаграждение за участие в деятельности Совета и Комитета по аудиту, определенное решением общего собрания акционеров, компенсации и какие-либо дополнительные вознаграждения в течение отчетного периода членам Совета не выплачивались, единоличному исполнительному органу выплачивается вознаграждение, определенное Советом директоров, в соответствии с условиями трудового договора, дополнительное вознаграждение Генеральному директору Общества в течение</p>

				отчетного периода не выплачивалось.
2.8.3.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.	1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах общества, определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе не создан Комитет по номинациям, Председатель Совета директоров обеспечивает преемственность в работе Совета директоров и предпринимает меры, необходимые для повышения эффективности работы Совета директоров Общества. Общество рассматривает возможность создания Комитета по номинациям в ближайшие пять лет
2.8.4.	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.).	1. В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В 2017 году Совет директоров Общества планирует рассмотреть вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности Общества, а также рассмотреть необходимость создания дополнительных комитетов
2.8.5.	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	1. Комитеты совета директоров возглавляются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Комитет по аудиту возглавляется независимым директором. На практике по приглашению Председателя Комитета по аудиту на заседании Комитета присутствуют представители менеджмента, а также некоторые члены Совета директоров, не входящие в состав Комитета, но профессиональный опыт и мнение которых, важны для принятия решения. В 2017 году планируется принятие Положения О Комитете по аудиту Общества в новой редакции с учетом Письма Банка России от 15.09.2016 № ИН-015-52/66 «О положениях о совете директоров и о комитетах совета

				директоров публичного акционерного общества»
2.8.6.	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов.	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.9	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров.			
2.9.1.	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена.	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом. 2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров по результатам работы Совета в 2016 году не была проведена в связи с произошедшим в отчетном году существенным изменением в составе акционерного капитала Общества и последующим избранием нового состава Совета директоров, который не имеет возможности объективно оценить работу предыдущего состава Совета директоров. В 2017 году будет возобновлена практика проведения оценки работы Совета директоров
2.9.2.	Оценка работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант).	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант).	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	У Общества в настоящий момент отсутствует финансовая возможность привлечения внешних консультантов. Общество рассмотрит возможность внедрения практики привлечения консультантов для проведения оценки качества работы совета директоров в ближайшие три года
3.1	Корпоративный секретарь общества осуществляет эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров.			
3.1.1.	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ - положение о корпоративном секретаре. 2. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе принято и раскрыто Положение О Корпоративном секретаре. Биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества представляется в составе годового отчета, на сайте Общества раскрыта контакты Корпоративного секретаря

3.1.2.	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.	1. Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение корпоративного секретаря.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
4.1	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.			
4.1.1.	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества.	1. В обществе принят внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров за участие в работе Совета и членам Комитетов по аудиту принимается общим собранием акционеров, дополнительное вознаграждение, какие-либо компенсации членам Совета директоров в течение отчетного периода не выплачивались. Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа определяется Советом директоров и зафиксирован в трудовом договоре с Генеральным директором. В отношении вознаграждения ключевых руководящих сотрудников применяется Положение об оплате труда Общества и Положение о премировании сотрудников Общества
4.1.2.	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости - пересматривает и вносит в нее коррективы.	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе отсутствует Комитет по вознаграждениям. Общество рассматривает возможность создания Комитета по вознаграждениям в ближайшие пять лет
4.1.3.	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы	1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат)	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается	В Обществе обеспечивается прозрачная система определения

	определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	<input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	размера вознаграждения членов органов управления, определенная в Уставе, Положение О Совете директоров, система вознаграждения ключевых руководящих сотрудников определяется Положением об оплате труда Общества и Положением о премировании сотрудников Общества
4.1.4.	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	1. В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Правила возмещения расходов ключевых руководящих работников общества определены Положением об оплате труда
4.2	Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.			
4.2.1.	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров.	1. Фиксированное годовое вознаграждение являлось единственной денежной формой вознаграждения членов совета директоров за работу в совете директоров в течение отчетного периода.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
4.2.2.	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а	1. Если внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению общества предусматривают предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Внутренние документы Общества не предусматривают предоставление акций Общества членам Совета директоров

	члены совета директоров не участвуют в опционных программах.	стимулирование долгосрочного владения такими акциями		
4.2.3.	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	1. В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
4.3	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата.			
4.3.1.	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат.	<p>1. В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.</p> <p>2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения.</p> <p>3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В течение отчетного периода единоличному исполнительному органу и ключевым руководящим сотрудникам Общества выплачивалось только вознаграждение, определенное трудовыми договорами, заключенными с данными лицами

4.3.2.	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества).	<p>1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества).</p> <p>2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее, чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Положение о премировании сотрудников Общества определяет иные механизмы мотивации персонала
4.3.3.	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	1. Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.			
5.1.1.	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннем контроле четко определены во внутренних документах/соответствующей	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

		политике общества, одобренной советом директоров.		
5.1.2.	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение функций и полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными ими руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
5.1.3.	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков.	1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции. 2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, политика по противодействию коррупции не утверждена, положения о противодействии коррупции содержатся в Положении О системе внутреннего контроля и управления рисками
5.1.4.	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	1. В течение отчетного периода, совет директоров или комитет по аудиту совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки включены в состав годового отчета общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Общество планирует внедрить практику оценки эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля будет Советом директоров, начиная с 2017 года
5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организывает проведение внутреннего аудита.			
5.2.1.	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров.	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров или комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

5.2.2.	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками. 2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками. Общество планирует внедрить практику оценки эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля будет Советом директоров, начиная с 2017 года
6.1	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.			
6.1.1.	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики как минимум один раз за отчетный период.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, однако, Совет директоров в отчетном периоде не рассматривал вопросы, связанные с соблюдением Обществом информационной политики. Планируется внедрение практики рассмотрения оценки соблюдения обществом информационной политики в ближайшие три года
6.1.2.	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров 3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров. Контролирующее лицо Общество не предоставляло Обществу меморандум относительно планов в отношении корпоративного управления в Обществе.

6.2	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами		
6.2.1.	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.	<p>1. В информационной политике общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку общества и стоимость его ценных бумаг и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации.</p> <p>2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года.</p> <p>3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается
6.2.2.	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	<p>1. В течение отчетного периода общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В годовой отчет общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением.</p> <p>2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается

		годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.		
6.2.3.	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	<p>1. Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах.</p> <p>2. Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах.</p> <p>Общество рассматривает возможность внедрения в ближайшие три года практики включения в состав годового отчета информации об экологических и социальных аспектах деятельности общества.</p>
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.			
6.3.1.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	<p>1. Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации по запросу акционеров, касающихся Общества. Общество планирует внести изменения в принятую Информационную политику в ближайшие три года в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления</p>
6.3.2.	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	<p>1. В течение отчетного периода, общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными.</p> <p>2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

		обязанность по сохранению ее конфиденциальности.		
7.1	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.			
7.1.1.	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества.	1. Уставом общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации. 2. Уставом общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум: реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Уставом Общества принятие решений о реорганизации, совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества отнесено к компетенции Совета директоров и Общего собрания акционеров
7.1.2.	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.	1. В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе предусмотрена возможность направления членом Совета директоров особого мнения по вопросам повестки дня заседания Совета директоров
7.1.3.	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров,	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Уставом общества с учетом особенности его деятельности расширен перечень сделок,

	<p>обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, - дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.</p>	<p>предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям.</p> <p>2. В течение отчетного периода, все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.</p>		<p>подлежащих одобрению Советом директоров Общества, по сравнению с требованиями законодательства. В течение отчетного периода были случаи последующего одобрения сделок уполномоченными органами управления в связи с необходимостью оперативного заключения договоров для нормального осуществления хозяйственной деятельности Обществу.</p>
7.2	<p>Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.</p>			
7.2.1.	<p>Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.</p>	<p>1. В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> не соблюдается</p>	
7.2.2.	<p>Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества</p>	<p>1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью.</p> <p>2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.</p> <p>3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества.</p>	<p><input type="checkbox"/> соблюдается</p> <p><input type="checkbox"/> частично соблюдается</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается</p>	<p>У Общества отсутствует финансовая возможность привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, приобретаемого/отчуждаемого обществом по всем крупным сделкам, сделкам с заинтересованностью, оценщик привлекается в случае возникновения сложностей при определении рыночной стоимости имущества самостоятельно Советом директоров. Для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества используется средневзвешенная цена акций, определенная по результатам организованных торгов. Общество рассматривает возможность реализации рекомендации кодекса</p>

				корпоративного управления в ближайшие пять лет
--	--	--	--	---------------------------------------------------

Описание методологии, по которой Обществом проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления

Общество при оценке соблюдения принципов корпоративного управления руководствовалось следующими критериями:

- Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав;
- Формирование Совета директоров, являющегося эффективным и профессиональным органом управления;
- Наличие Корпоративного секретаря Общества, обеспечивающего эффективное взаимодействие всех субъектов корпоративного управления;
- Система вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников;
- Создание в Обществе эффективно функционирующей системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Раскрытие информации об обществе, информационная политика Общества, обеспечивающие прозрачность деятельности Общества;
- Установление справедливых условий при реализации существенных корпоративных действий.

Оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом Корпоративного управления, осуществлена методом анализа и сопоставления внутренних стандартов и процедур с рекомендациями Кодекса.

Методика оценки соблюдения принципов корпоративного управления включает в себя 79 вопросов в соответствии с приведенной выше таблицей. Обществом полностью соблюдаются 30 из 79 ключевых рекомендаций Кодекса корпоративного управления, что составляет 38 %, 30 рекомендации соблюдаются частично, таким образом, полностью или частично соблюдается около 76 % рекомендаций Кодекса корпоративного управления, при этом в Обществе реализуются альтернативные практики при построении системы корпоративного управления, приведенные в таблице и которые Общество считает более эффективными для него в условиях отсутствия корпоративных конфликтов, текущего уровня листинга. В ближайшие три года Общество планирует осуществить комплекс мер, направленных на устранение несоответствия отдельным рекомендациям кодекса корпоративного управления и повышения уровня корпоративного управления, в частности, в 2017 году планируется утверждение Положений О Совете директоров Общества и Положения О Комитете по аудиту Общества в новой редакции с учетом рекомендаций Письма Банка России от 15.09.2016 № ИН-015-52/66 «О положениях о совете директоров и о комитетах совета директоров публичного акционерного общества». Более подробное описание планируемых Обществом действий по совершенствованию практики корпоративного управления приведено в отчете о соблюдении Кодекса корпоративного управления.

Информация для акционеров

Сведения о реестродержателе

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ПАО «ОПИН» является Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.».

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора

Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.» (АО «Регистратор Р.О.С.Т.»)

Место нахождения регистратора:

107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13

телефон/факс: 8(495)771-73-35, адрес страницы в сети Интернет: www.rrost.ru

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

Дата выдачи: 03 декабря 2002 г.

Номер: 045-13976-000001

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

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: *225 Liberty street, New York, New York , USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 225 Либерти стрит).*

Тел.: +1 212 495 1784

Контакты для акционеров:

Корпоративное управление Юридического департамента ПАО «ОПИН»:

Начальник управления - Корпоративный секретарь

Литвинова Антонина Андреевна

тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)

электронная почта: Litvinovaaa@opin.ru

Адрес для направления корреспонденции: Российская Федерация, город Москва, 129090, Олимпийский проспект, дом 14, ПАО «ОПИН»