



ОПИН

Девелоперская группа

Предварительно утвержден
Советом директоров ОАО «ОПИН»
Протокол заседания Совета директоров
№ 120 от 26 мая 2011 г.

Утвержден
годовым общим собранием акционеров ОАО «ОПИН»
Протокол Общего собрания акционеров б/н от 30.06.2011 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ Открытого акционерного общества "Открытые инвестиции" за 2010 год

Генеральный директор ОАО "ОПИН"
"18" мая 2011 года

Главный бухгалтер ОАО "ОПИН"
"18" мая 2011 года

А.С. Крылов

О.М. Сливка

г. Москва
2011

СОДЕРЖАНИЕ

№ п.п	Название раздела	Стр.
1.	Об Обществе	3
1.1.	Краткое описание ОАО «ОПИН»	3
1.2.	Приоритетные направления деятельности	4
1.3.	Обращение Председателя Совета директоров ОАО «ОПИН» и отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности	5
1.4.	Миссия и задачи	7
1.5.	Ключевые показатели	8
1.6.	Основные события 2010 года	9
2.	Корпоративное управление	11
2.1.	Состав Совета директоров ОАО «ОПИН»	11
2.2.	Отчет Совета директоров о наиболее важных заседаниях	18
2.3.	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа ОАО «ОПИН»	20
2.4.	Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа ОАО «ОПИН» и каждого члена Совета директоров ОАО «ОПИН»	21
2.5.	Сведения о соблюдении Кодекса Корпоративного управления	21
2.6.	Информационная политика	21
2.7.	Отчет Корпоративного секретаря	21
3.	Деятельность на рынке капитала	23
3.1.	Уставный капитал	23
3.2.	Дивиденды	24
4.	Положение Общества в отрасли. Обзор рынка недвижимости	25
5.	Перспективы развития	32
6.	Операционная деятельность	34
6.1.	Обзор деятельности и финансовые показатели	34
6.2.	Портфель проектов	35
6.3.	Рассматриваемые проекты	39
7.	Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества	41
7.1.	Отраслевые риски	41
7.2.	Страновые и региональные риски	48
7.3.	Финансовые риски	50
7.4.	Правовые риски	55
7.5.	Риски, связанные с деятельностью Общества	58
8.	Использование энергетических ресурсов в 2010 году	62
9.	Информация для акционеров	63
10.	Приложения	65

1. Об Обществе

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

1.1. Краткое описание ОАО «ОПИН»

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

Публичная история с 2004 года и ее основные достижения:

В сентябре 2004 года Компания прошла процедуру листинга на фондовой бирже РТС по включению своих акций в котировальный список «Б» в целях максимального расширения круга потенциальных инвесторов перед проведением предложения своих акций (IPO). А в ноябре 2004 года успешно провела предложение своих акций (IPO) среди широкого круга международных и российских инвесторов на сумму 68,8 миллиона долларов США. Данный шаг позволил Компании стать первой публичной компанией на российском рынке недвижимости, а также привлечь инвестиции для своих проектов на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Акции Компании учитываются при расчете индекса РТС-2.

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

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

В июне 2008 года Компания завершила дополнительный выпуск акций общим объемом 1 692 252 штуки. Объем дополнительной эмиссии составил около 491 миллион долларов США. По состоянию на 16 июня 2008 года рыночная капитализация Компании составила около 5,1 миллиарда долларов США.

1.2. Приоритетные направления деятельности

Сегодня ОАО «ОПИН» успешно развивает девелоперские проекты и управляет собственными активами в области недвижимости. Основные направления деятельности ОАО «ОПИН» в течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, представлены следующими проектами:

Земельный банк.

На 31 декабря 2010 года группа предприятий ОАО «ОПИН» владела 38,4 тыс. гектаров земли, расположенной в разных частях России (большая часть в Клинском, Дмитровском и Мытищинском районах Московской области, в Тверской и Владимирской областях и возле Рублевского шоссе).

Жилая недвижимость.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, группа предприятий ОАО «ОПИН» занималась развитием следующих жилых коттеджных поселков в Московской области:

– Коттеджный поселок «Павлово-2».

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он позиционируется, как поселок смешанной застройки, включающий в себя три типа застройки: коттеджная застройка приблизительно 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаусов на 290 квартир, и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир.

– Коттеджный поселок «Пестово».

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

– Коттеджный поселок «Мартемьяново».

Коттеджный поселок «Мартемьяново» располагается в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе, вблизи деревни Мартемьяново.

Каркасно-панельное домостроение:

Viceroy Homes Limited (Вайсрой Хоумз Лимитед)

В соответствии с разработанной Стратегией развития Общества в качестве приоритетных направлений деятельности ОАО «ОПИН» на 2011-2015 гг. рассматриваются следующие

- Завершение строительства и реализация текущих проектов;
- Запуск новых жилых проектов, в том числе, многоэтажных, в минимальной удаленности от существующих, создание мультиформатных жилых сообществ с продуктами разного ценового диапазона;
- Реструктуризация банка земельных активов, выделение ключевых территорий для девелопмента;
- Запуск коммерческих и инфраструктурных проектов на прилегающих территориях;
- Выделение единой Службы заказчика и Центра экспертизы;
- Создание платформы для консолидации активов, стратегическое партнерство с крупными компаниями рынка недвижимости.

1.3. Обращение Председателя Совета директоров ОАО «ОПИН»

Уважаемые акционеры!

В 2010 году ОАО «ОПИН» прошло сразу через несколько важнейших этапов своего развития. Компания завершила строительство существующих проектов и выполнила все свои обязательства перед клиентами, кредиторами и партнерами по бизнесу. Несмотря на то, что прошедший год в целом был достаточно сложным для восстановления рынка девелопмента, компании удалось добиться существенного прогресса в решении ряда стратегических задач. Акционеры компании завершили раздел совместных активов. Был сохранен хорошо известный на рынке бренд. В целом в 2010 году ОПИНу удалось сохранить и преумножить свои уникальные компетенции в области жилой и коммерческой недвижимости, операций с землей и управления построенными объектами, которые были приобретены за 8 лет развития компании. Сейчас ОПИНу принадлежит ряд высококачественных активов, которые формируют устойчивую платформу для роста и продвижения новых проектов в ближайшие несколько лет.

Особое внимание в прошедшем году уделялось работе с существующим банком земли. Завершение сделок по покупке земли и оформление прав собственности на земельные участки позволили нам увеличить размер земельного банка. Именно этот актив является основой для развития бизнеса компании в ближайшие годы. Структура земельного банка позволяет компании не только развиваться в традиционной для нее сфере жилой недвижимости, но и реализовать интересные проекты в сфере коммерческой недвижимости, таким образом, повышая привлекательность объектов для покупателей через создание социальной инфраструктуры.

Основной акционер компании, Группа ОНЭКСИМ, через Совет директоров принимал активное участие в разработке новой стратегии ОПИНа, осуществляла обмен компетенциями в области управления финансовыми и операционными ресурсами. За изменениями в составе акционеров ОПИНа последовали изменения в команде менеджеров компании. Совет директоров выражает благодарность тем менеджерам, которые вели компанию к восстановлению после мирового кризиса в 2009-2010 годах. Они с успехом реализовали эту непростую задачу. Вместе с тем, приход новой команды руководителей для реализации новой стратегии развития, одобренной Советом директоров в мае 2011 года, является совершенно логичным шагом. Новая стратегия в основных своих целях и способах их реализации отличается от подходов, которыми характеризовалась компания ОПИН в прошлом. И вновь пришедшие профессионалы обладают всем необходимым для реализации этой стратегии: в первую очередь, передовыми компетенциями, финансовой и операционной экспертизой и, конечно же, поддержкой акционеров.

Новая стратегия ОПИН основывается на двух ключевых направлениях развития компании – диверсификации и консолидации. Компания собирается начать работать в новых рыночных сегментах, в частности, будет создавать объекты в сфере коммерческой и торговой недвижимости. Также, ОПИН запустит новые масштабные проекты в секторе загородного многоэтажного строительства, но при этом продолжит развивать и сегмент коттеджного строительства.

Одной из основных задач, поставленных новой стратегией является создание на базе ОПИН платформы для консолидации высококлассных активов в отрасли. На первом этапе будут консолидированы активы Группы ОНЭКСИМ, затем за счет сделок по слияниям и поглощениям ОПИН будет искать возможности для работы над крупными проектами с другими участниками отрасли. Стать такой платформой для консолидации ОПИН позволит, в том числе IPO, которое предоставит необходимую ликвидность для сделок на рынке.

В 2011 году совет директоров ОПИНа будет уделять пристальное внимание повышению прозрачности бизнеса и развитию корпоративного управления компании. Развивая свою систему коммуникаций, компания должна добиться сразу нескольких задач, главная из которых - повышение привлекательности для клиентов и, что очень важно, для инвесторов. Рынок капитала остается важнейшим инструментом реализации стратегических целей компании. Поэтому Совет директоров считает развитие связей с инвестиционным сообществом на основе проактивных коммуникаций первостепенной задачей менеджмента.

Высокая степень координации между Советом директоров и менеджментом не только позволяет нам рассчитывать на успешное достижение стратегических целей и сохранение компанией статуса одного из лидеров российского рынка, но и гарантирует соблюдение баланса интересов всех акционеров ОПИН. Совет директоров благодарен всем сотрудникам компании за эффективную работу в условиях высокой неопределенности на рынке в 2010 году, мы признательны кредиторам и партнерам по бизнесу за плодотворное сотрудничество и выражаем надежду на продолжение взаимовыгодной работы в будущем.

**С уважением,
Дмитрий Разумов
Председатель Совета директоров ОАО «ОПИН»**

Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности

В 2010 году ОАО «ОПИН» предприняло своевременные антикризисные меры и сделало ряд существенных шагов по восстановлению позиции Компании как крупного игрока на рынке недвижимости. Общество на сегодняшний день имеет все ресурсы для активного роста, в ближайшие три года ОАО «ОПИН» планирует вернуть лидирующие позиции на рынке.

Своевременные антикризисные меры позволили компании «выжить»:

- ▶ Реализована часть активов
- ▶ Сокращены операционные расходы
- ▶ Продолжены инвестиции в строительство собственных проектов, для выполнения своих обязательств перед клиентами

Благодаря этому:

- ▶ Сохранен бренд
- ▶ Создан потенциал для реализации стратегических задач
- ▶ Снижен размер кредитного портфеля
- ▶ Выполнены обязательства перед банками – не было просрочки в выплатах

В 2010 году Совет директоров принял решение о прекращении участия Общества в ряде организаций, а именно в ОАО «Гостиница «Новослободская», ООО «ОПИН Юг», ООО «Эстейт Менеджмент», ООО «ОИ-управляющая компания».

В отчетном периоде состоялась продажа Бизнес-центра класса А «ОПИН Плаза», а также ООО «Лукус», владеющего земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость.

2010 год был отмечен следующими ключевыми достижениями:

- Реализация проекта «Павлово-1»;
- Позитивные изменения в структуре продаж в коттеджном поселке «Павлово-2»: заметно выросла доля домов и таунхаусов в общем объеме продаж;
- Количество проданных домов в коттеджном поселке «Пестово» в 2010 году выросло в 4 раза. По росту объемов продаж поселок опережал средние показатели рынка.

- Общество продолжило программу наращивания земельного банка. В течение 2010 года Компанией было приобретено около 6 000 га земли.



1.4. Миссия и задачи

ОПИН обладает богатейшим опытом реализации комплексных девелоперских проектов в различных рыночных и экономических условиях.

Стратегия ОПИН направлена на устойчивый рост компании в интересах всех ее акционеров.

Миссия

- ▶ *Наращивание стоимости для акционеров компании*

Видение

- ▶ *Сохранение лидерства среди диверсифицированных девелоперов за счет качественного комплексного освоения территорий и эффективной эксплуатации объектов как жилой, так и коммерческой недвижимости*

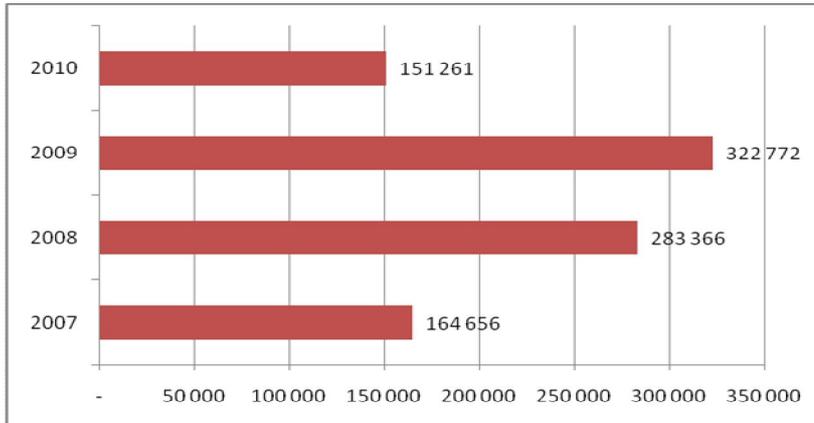
Задачи, поставленные перед командой ОАО «ОПИН» в целях реализации стратегии развития Общества

- ▶ *Создание платформы для консолидации отрасли*
- ▶ *Создание сбалансированного портфеля активов – развитие новых загородных проектов и приобретение коммерческой недвижимости*
- ▶ *Аудит активов и реализация объектов вне основного стратегического фокуса (земли сельскохозяйственного назначения)*
- ▶ *Обеспечение непрерывного финансового потока от текущих проектов и от дальнейшей эксплуатации объектов в жилом и коммерческом секторе*
- ▶ *Создание устойчивой рыночной системы мотивации персонала*
- ▶ *Информационная прозрачность для инвесторов и создание службы IR*
- ▶ *Повышение ликвидности акций компании и выход на IPO*

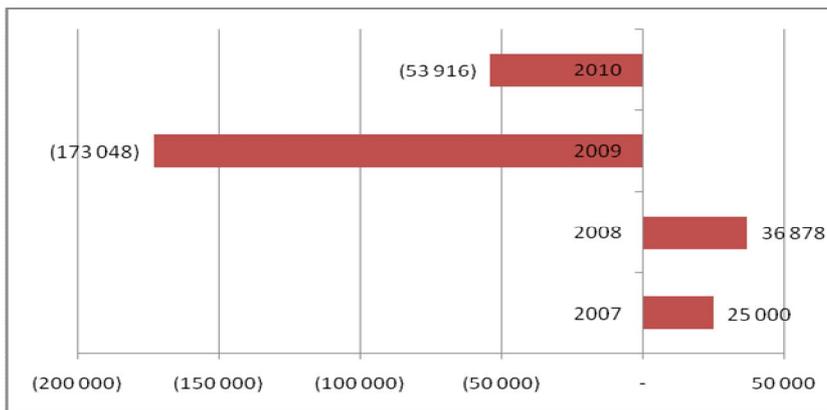
1.5. Ключевые показатели

Ниже приведены ключевые показатели ОПИН по данным финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО

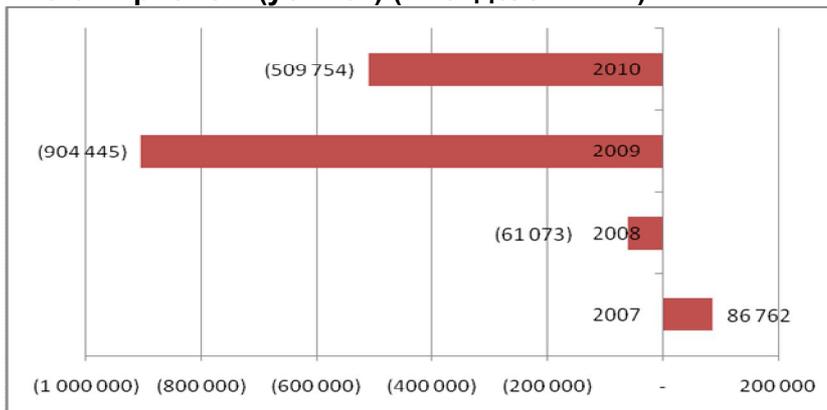
Выручка (тыс. долл. США)



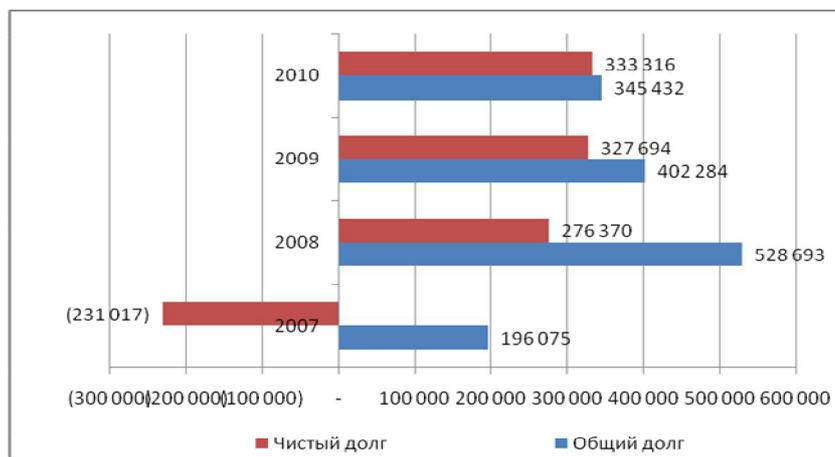
Операционная прибыль (убыток) (тыс. долл. США)



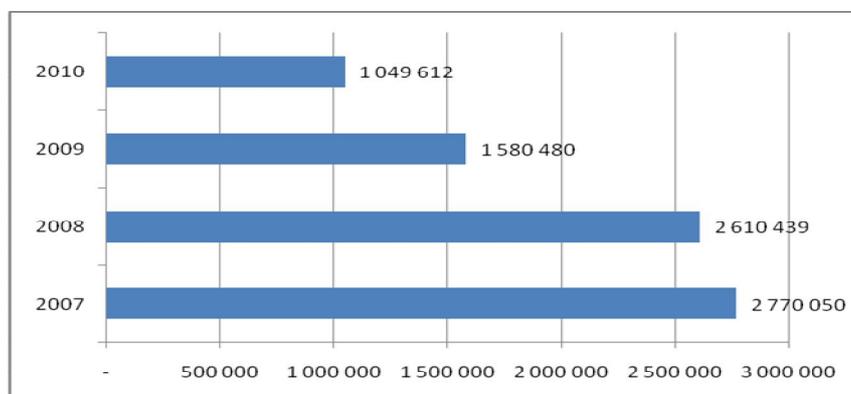
Чистая прибыль (убыток) (тыс. долл. США)



Общий и чистый долг (тыс. долл. США)



Чистые активы (тыс. долл. США)



1.6. Основные события 2010 года

Изменение структуры акционеров

15 ноября 2010 года компанией INTERROS INTERNATIONAL INVESTMENTS LIMITED (ИНТЕРРОС ИНТЕРНЕШНЛ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД) были проданы 41,6292% акций Общества

Изменения в менеджменте

24 ноября 2010 года вступил в должность новый Генеральный директор ОАО «ОПИН» Крылов Артемий Сергеевич, который с 2000 года работает в крупных девелоперских компаниях и обладает большим опытом в сфере управления строительными проектами и стратегического развития.

Выполнение кредитных обязательств

В течение всего 2010 года, как и в два предыдущих стрессовых для всей экономики года, Компания уделяла особое внимание отношениям со своими кредиторами и инвесторами. В 2010 году ОПИН частично погасил ранее выданные кредиты и займы на общую сумму 100 млн. долл. США

Развитие существующих проектов

Павлово

В 2010 году во второй очереди поселка было построено 56 новых домов общей площадью 21 840 квадратных метров и реализовано 76 таунхаусов, 40 квартир, 22 коттеджа с земельными участками и 1 земельный участок без подряда на общую сумму 64 млн. долл. США. За 2010 год в поселке было построено 12 километров новых дорог, сдана в эксплуатацию первая очередь объектов инфраструктуры (инженерные сети в зоне таунхаусов и многоквартирных домов), поступления от сдачи этой части инфраструктуры составили 23 млн. долл. США.

Пестово

В 2010 году в поселке было построено 69 новых домов общей площадью 24 150 квадратных метров и реализовано 15 коттеджей с земельными участками и 7 земельных участков без подряда на общую сумму 12 млн. долл. США. За 2010 год в поселке было построено 18 километров дорог, а также были введены инфраструктурные объекты, объем поступлений по строящейся инфраструктуре составил 3,5 млн. долл. США.

Мартемьяново

В 2010 году в поселке было построено 32 новых дома и реализовано 18 коттеджей 34 земельных участка без подряда на общую сумму 14 млн. долл. США. За 2010 год в поселке было построено 10 километров дорог, а также были введены в эксплуатацию инфраструктурные объекты, объем поступлений по строящейся инфраструктуре составил 8 млн. долл. США.

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

В 2010 году были построены 1 и 2 этажи комплекса, а также закончено большинство проектных работ для продолжения строительства.

2. Корпоративное управление

2.1. Состав Совета директоров ОАО «ОПИН»

В течение 2010 года действовало два состава Совета директоров

Состав Совета директоров, избранный на Годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2009 года (Протокол б/н от 30.06.2009 г.):

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

Состав Совета директоров, избранный на Внеочередном общем собрании акционеров Общества 18.02.2010 года (Протокол б/н от 18.02.2010г.)

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

На годовом Общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 30 июня 2010 года, все члены Совета директоров Общества были переизбраны на новый срок.

Независимыми членами Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2010 года являлись: Войтович Ольга Валерьевна, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сванидзе Георгий Эдуардович, Сенько Валерий Владимирович, Сосновский Михаил Александрович и Башкиров Алексей Владимирович

Краткие биографические данные членов Совета директоров

Информация о составе Совета директоров, который действовал по состоянию на 31.12.2010 г.:

Бачин Сергей Викторович

Председатель Совета директоров Общества с ноября 2009 года по ноябрь 2010 года.

Член Совета директоров Общества с 2005 года.

Владеет 150 329 обыкновенными именными акциями Общества, доля в уставном капитале Общества составляет 0,66%.

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

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

- В 2003–2004 годах работал Генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «ОИ – управляющая компания», управляющей организации Общества;
- с 1 января 2005 года по 26 ноября 2009 года занимал должность Генерального директора Общества.
- С июня 2009 года по настоящее время – Генеральный директор ООО «Роза Хутор».
- С 2001 года по 2010 год - член Совета директоров ОАО «Гостиница «Новослободская».
- С 2010 года по настоящее время – заместитель Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Агранта», а также Президент, член Совета директоров Закрытого акционерного общества «ПрофЭстейт»

Башкиров Алексей Владимирович

Член Совета директоров Общества с февраля 2010 года.

Родился в 1977 году, гражданин Российской Федерации.

Алексей Башкиров окончил МГИМО с присвоением степени специалиста по международным экономическим отношениям.

- С 2003 года по 2007 год – занимал должность младшего консультанта в Московском представительстве «Мак-Кензи и Компания, ИНК Россия» (США)
- С 2007 года по 2008 год – менеджер в отделе по исследованию специальных проектов Общества с ограниченной ответственностью «Голдман Сакс»
- С 2009 года по настоящее время является Исполнительным директором Дирекции по инвестициям и управлению активами Закрытого акционерного общества «Холдинговая компания ИНТЕРРОС», член Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Общество по девелопменту горнолыжного курорта «Роза Хутор», а также член Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Проф-Медиа Менеджмент».
- С 2010 года по настоящее время – Член Совета директоров Закрытого акционерного общества «Ставропольский бройлер», Закрытого акционерного общества «Агропромышленный комплекс Агрос», ОАО «ОГК-3».

Войтович Ольга Валерьевна

Член Совета директоров Общества с 2004 года.

Акционером Общества не является.

Родилась в 1969 году, гражданка Российской Федерации.

- Г-жа Войтович имеет высшее образование, окончила Московский Государственный Университет им. М.В. Ломоносова, программу Института бизнеса и делового администрирования Академии народного хозяйства при Правительстве РФ «Executive MBA. Стратегическое управление».
- В 2004-2005 годах г-жа Войтович работала начальником юридического управления ООО «Интегрированные финансовые системы».
- В 2006 году г-жа Войтович занимала должность Генерального директора ООО «Инвест Гарант».
- С 2006 года по 2007 год была членом Совета директоров ООО «Роза Хутор».
- С 2008 года по 2010 год – Первый заместитель директора Юридического департамента, с 2010 года по настоящее время - Директор Юридического департамента ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС».
- С 2007 года по настоящее время - Председатель Совета директоров ООО «Парк».
- С 2008 года по настоящее время – член Совета директоров ЗАО «Отел Сервис Групп»,
- с 2009 года по настоящее время – Исполнительный директор Некоммерческой организации «ФОНД СОВРЕМЕННОЙ ИСТОРИИ».

Карцев Александр Александрович

Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.

Председатель Совета директоров Общества с декабря 2008 года по ноябрь 2009 года.

Акционером Общества не является.

Родился в 1963 году, гражданин Российской Федерации.

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

- В 2003-2007 годах работал Заместителем Генерального директора ООО «ИР Девелопмент»,
- в 2007-2008 годах занимал должность первого заместителя генерального директора ОАО «ОПИН»,
- в 2005-2009 годах работал Генеральным директором ООО «Сахарова Бизнес Плаза».
- В период с 2006 года по 2008 год работал Генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «Бэнк Тауэр».
- С 2007 года по апрель 2011 года – Генеральный директор ООО «ОПИН Девелопмент»,
- с 2009 года по апрель 2011 года – Генеральный директор ООО «Инстрой», ООО «Амалья», ООО «Строй Групп».

- С 27 ноября 2009 года по 23 ноября 2010 года – Генеральный директор Общества.
- В 2009-2010 года занимал должность Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Строй Инвест Групп».

Имеет богатый опыт в организации бизнеса и открытии офисов в регионах России. Занимал руководящие должности в международной корпорации «Марс» и ОАО «Аэрофлот».

04.05.2010 года Карцевым А.А. была совершена 1 сделка по отчуждению 14 327 обыкновенных акций Общества на основании Договора купли-продажи б/н от 04.05. 2010 года.

Разумов Дмитрий Валерьевич

Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.

Председатель Совета директоров с ноября 2010 года

Акционером Общества не является.

Родился в 1975 году, гражданин Российской Федерации.

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

- В 2001-2005 годах г-н Разумов работал Заместителем Генерального директора ОАО ГМК «Норильский никель».
- С 2007 года по настоящее время – Генеральный директор ООО «Группа ОНЭКСИМ»
- С 2008 года по настоящее время - член Совета директоров UNITED COMPANY RUSAL PLC, ООО «Управляющая компания «Интергео», Директор Nor-Med Limited.
- В 2008 году был членом Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие»,
- С 2009 года по 2010 год – Председатель Совета директоров ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ», член Совета директоров ОАО ГМК «Норильский никель»,
- С 2009 года по настоящее время – член Совета директоров Renaissance Financial Holdings Limited.

Сальникова Екатерина Михайловна

Член Совета директоров Общества с 2008 года.

Акционером Общества не является.

Родилась в 1957 году, гражданка Российской Федерации.

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

- С 1998 по 2007 годы г-жа Сальникова являлась заместителем финансового директора по вопросам корпоративного управления ЗАО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС», Директором по корпоративным структурам
- С 2000 года по 2007 год – член Совета директоров «Силовые машины – ЗТЛ, ЛМЗ, Электросила, Энергомашэкспорт».
- С 2001 года по 2008 год – член Совета директоров Открытого акционерного общества «Горно-металлургическая компания «Норильский никель».
- С 2004 года по 2005 год - член Совета директоров Закрытого акционерного общества «Агропромышленный комплекс Агрос».
- С 2007 года по настоящее время – Заместитель финансового директора ООО «Группа ОНЭКСИМ».
- С 2006 года по настоящее время – член Совета директоров ОАО «Полюс Золото», 09 декабря 2010 года избрана Председателем Совета директоров ОАО «Полюс Золото».
- С 2008 года по настоящее время – член Совета директоров ООО «СК «Согласие», ОАО «Квадра-Генерирующая компания»,
- С 2008 года по 2010 год – член Совета директоров ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ».
- С 2008 года по настоящее время – член Совета директоров Открытого акционерного общества «РБК».

Сванидзе Георгий Эдуардович

Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.

Акционером Общества не является.

Родился в 1969 году, гражданин Российской Федерации.

- С 1997 года по 2006 год работал руководителем группы реализации, главный бухгалтер, заместитель главного бухгалтера Общества с ограниченной ответственностью «СЦС Совинтел».
- В 2006-2007 годах - Главный бухгалтер – Заместитель финансового директора Закрытого акционерного общества «НКС-Инвест», Главный бухгалтер - Заместитель финансового директора Открытого акционерного общества «Национальные кабельные сети».
- С 2007 года по 2009 года занимал должность заместителя финансового директора Общества с ограниченной ответственностью «Интегрированные финансовые системы».
- С 2009 года по настоящее время работает в Закрытом акционерном обществе «Холдинговая компания ИНТЕРРОС», сначала в должности начальника управления методологии и бухгалтерского учета, с 2010 года - в должности Заместителя Директора Департамента - начальника управления методологии бухгалтерского учета и отчетности Финансового департамента.

Сенько Валерий Владимирович

Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.

Акционером Общества не является.

Родился в 1979 году, гражданин Российской Федерации.

Г-н Сенько окончил МГИМО МИД РФ.

- С 2002 года по 2007 год работал в Открытом акционерном обществе "Горно-металлургическая компания "Норильский никель". Сначала в должности начальника отдела по работе с инвестиционными институтами Управления по работе с

инвесторами, а с 2005 года – в должностях менеджера Управления международных проектов Аппарата Генерального директора и менеджера Управления международных проектов.

- С 2007 года по настоящее время – Директор по инвестициям ООО «Группа ОНЭКСИМ».
- С 2008 года по настоящее время - член Совета директоров ООО «СК «Согласие»,
- С 2008 года по 2010 год – член Совета директоров Открытого акционерного общества "Квадра-Генерирующая компания".
- С 2010 года по настоящее время – член Совета директоров Открытого акционерного общества "РБК", Закрытого акционерного общества "Оптоган", RUSAL America Corp.

Сосновский Михаил Александрович

Член Совета директоров Общества с декабря 2008 года.

Акционером Общества не является.

Родился в 1975 году, гражданин Российской Федерации.

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

- С 2004 года по 2006 год - Корпоративный Секретарь, Вице-президент, Советник Генерального директора Открытого акционерного общества «Горно-металлургическая компания «Норильский никель».
- С 2007 года по настоящее время – Заместитель Генерального директора ООО «Группа ОНЭКСИМ».
- В 2005-2006 годах - неисполнительный член Совета Директоров Gold Field Limited (ЮАР).
- С 2006 года по 2007 год работал Исполнительным директором Общества с ограниченной ответственностью «Медиа Плаза».
- С 2008 года по 2010 год - член Совета директоров ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ». С 2009 года по настоящее время – член Совета директоров Открытого акционерного общества "Квадра-Генерирующая компания".
- В 2010 году был членом Совета директоров Открытого акционерного общества "РБК".

На внеочередном общем собрании акционеров Общества, состоявшемся 11 февраля 2011 года, был избран следующий состав Совета директоров:

1. Кошеленко Сергей Адольфович
2. Крылов Артемий Сергеевич
3. Рябокобылко Сергей Юрьевич
4. Разумов Дмитрий Валерьевич
5. Сальникова Екатерина Михайловна
6. Сенько Валерий Владимирович
7. Сосновский Михаил Александрович
8. Гриза Наталья Валентиновна
9. Подсыпанин Сергей Сергеевич.

В состав Совета директоров вошли четыре члена Совета директоров, избранного годовым Общим собранием акционеров в 2010 году, а также акционерами были избраны пять новых директоров:

Кошеленко Сергей Адольфович

Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года

Акционером Общества не является.

Родился в 1969 году, гражданин Российской Федерации.

Г-н Кошеленко окончил Государственную Финансовую Академию по специальности «Международные экономические отношения».

- С 2003 года по 2008 год занимал должность Заместителя Председателя Правления ОАО АКБ "РОСБАНК"
- В 2008-2009 годах - Председатель Правления ОАО "АПР-БАНК".
- С 2010 года по настоящее время является Заместителем Генерального директора ООО "Инвестиционная компания Внешэкономбанка ("ВЭБ Капитал").

Крылов Артемий Сергеевич

*Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года
Акционером Общества не является.*

Родился в 1977 году, гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов окончил Московский государственный институт международных отношений (МГИМО(У) МИД России) по специальности экономист-международник.

- С 2002 года по 2005 год работал Заместителем Генерального директора ЗАО «Стройметресурс», а в 2005-2006 годах - Заместителем Генерального Директора ЗАО «Домостроитель».
- В 2006-2008 годах - Заместитель Генерального директора ООО «Домостроитель-Девелопмент»,
- В 2008-2009 годах занимал должность Заместителя Генерального директора Общероссийского общественного фонда содействия социально-экономическому развитию России «Национальный Экономический Совет»,
- С 2009 года по 2010 год был Заместителем Генерального директора ООО «АрДиАй Групп».
- В 2010 году работал Генеральным директором ООО «Новое жилье».
- С ноября 2010 года – Генеральный директор Общества.

Имеет богатый опыт в сфере управления проектами и стратегического развития.

Рябокобылко Сергей Юрьевич

*Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года
Акционером Общества не является.*

Родился в 1971 году, гражданин Российской Федерации.

Г-н Рябокобылко Получил степень бакалавра в Московском Государственном Лингвистическом Университете. Изучал международные отношения и литературу в Калифорнийском Pomona College и финансовые вопросы в области недвижимости в Институте Инвестиций в Коммерческую Недвижимость (CIREI) в Чикаго. В 2006 году завершил обучение по административному управлению в INSEAD (Франция).

- С 2000 года по настоящее время - Член Совета директоров, член исполнительного комитета, Председатель Комитета по членству Американской торговой палаты в России
- С 2001 года по настоящее время является Вице-председателем Совета директоров, Сопредседателем Комитета по распределению грантов.
- С 2005 года по настоящее время - Старший исполнительный директор, член Совета директоров ООО «Кушман энд Вэйкфилд».
- С 2008 года по настоящее время является Независимым членом Совета директоров, Председателем комитета по стратегии ЗАО "Промсвязьнедвижимость"
- С 2010 года по настоящее время - Председатель национального комитета в России Urban Land Institute.

Гриза Наталья Валентиновна

*Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года
Акционером Общества не является.*

Родилась в 1966 году, гражданка Российской Федерации.

Г-жа Гриза окончила Академию Водного Транспорта по специальности «инженер-экономист», а также Калифорнийский Государственный Университет, имеет степень MBA.

- С 2001 по 2007 года - Заместитель директора-финансового директора ООО "Интегрированные финансовые системы".
- С 2007 года по настоящее время занимает должность Заместителя Финансового директора ООО "Группа ОНЭКСИМ".

Подсыпанин Сергей Сергеевич

*Член Совета директоров Общества с февраля 2011 года
Акционером Общества не является.*

Родился в 1970 году, гражданин Российской Федерации.

Г-н Подсыпанин окончил юридический факультет МГУ им. Ломоносова, а также Российскую академию государственной службы при президенте РФ, кандидат юридических наук.

- С 1997 года по 2007 года - Генеральный директор ЗАО "Монетарная финансовая компания"
- С 2004 года по 2006 год работал Директором Юридической дирекции ОАО "Банк "Первое ОБК"
- С 2006 года по 2008 год - Заместитель Генерального директора ЗАО "АПК "Агрос".
- С 2008 года по настоящее время занимает должность Директора Юридической дирекции ООО "Группа ОНЭКСИМ", а также является членом Совета директоров Открытого акционерного общества "Квадра-Генерирующая компания".

Независимыми членами Совета директоров Общества на дату составления настоящего годового отчета признаются: Кошеленко Сергей Адольфович, Рябокобылко Сергей Юрьевич, Разумов Дмитрий Валерьевич, Сальникова Екатерина Михайловна, Сенько Валерий Владимирович, Сосновский Михаил Александрович, Гриза Наталья Валентиновна, Подсыпанин Сергей Сергеевич.

Для определения независимости членов Совета директоров Общество использует критерии, основанные на рекомендациях Кодекса корпоративного поведения ФСФР России и зафиксированные Положением о Совете директоров Общества.

Персональный состав комитетов Совета директоров Общества

В течение 2010 года действовал следующий состав Комитета по аудиту при Совете директоров

1. Сванидзе Георгий Эдуардович - Председатель Комитета по аудиту;
2. Войтович Ольга Валерьевна;
3. Сенько Валерий Владимирович.

Состав Комитета по аудиту, действующий на момент составления Годового отчета:

1. Сенько Валерий Владимирович - Председатель Комитета по аудиту;
2. Гриза Наталья Валентиновна;
3. Рябокобылко Сергей Юрьевич.

2.2. Отчет Совета директоров о наиболее важных заседаниях

Совет директоров является органом управления Общества, который осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров Общества.

Основными задачами Совета директоров является выработка политики с целью увеличения прибыли и конкурентоспособности Общества, обеспечение его устойчивого финансово-экономического состояния, защита прав акционеров, обеспечение эффективности их инвестиций, а также реализация иных уставных целей Общества.

Основные вопросы, относящиеся к компетенции Совета директоров:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества;

- избрание Генерального директора и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров выплачиваемых ему вознаграждения 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;

- утверждение информационной политики Общества.

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

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

В соответствии со ст. 3.2 Положения «О Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утв. Решением Годового Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» 30.06.2009 г.) в составе Совета директоров должно быть не менее 3 независимых директоров.

В течение 2010 года было проведено 14 заседаний Совета директоров Общества, из них 8 заседаний состоялось в очной форме.

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

- предварительное утверждение результатов деятельности Общества по итогам 2009 финансового года;

- одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

- принятие участия и прекращения участия в других организациях;

- избрание нового Генерального директора Общества и Председателя Совета директоров;

- иные вопросы процедурного характера, относящиеся к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

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

Предварительное утверждение результатов деятельности Общества по итогам 2009 финансового года

25 мая 2010 года было проведено заседание Совета директоров Общества, на котором были:

- предварительно утверждены годовой отчет Общества и годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2009 финансовый год;
- принято к сведению Заключение Комитета по аудиту Общества об оценке заключения аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2009 год.

Одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

В июне и декабре 2010 года Совет директоров Общества принял ряд решений по одобрению сделок, связанных с внутрикорпоративным оборотом.

Принятие участия и прекращения участия в других организациях

15 сентября 2010 года Совет директоров принял решение о прекращении участия Общества в следующих организациях:

1) Открытое акционерное общество «Гостиница «Новослободская» - в результате продажи 100% голосующих акций ОАО «Гостиница «Новослободская» в количестве 743.166 (Семьсот сорок три тысячи сто шестьдесят шесть) обыкновенных именных бездокументарных акций,

2) Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Юг» - в результате продажи доли в размере 65,4314% уставного капитала ООО «ОПИН Юг».

3) Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» - в результате продажи доли в размере 99% уставного капитала ООО «Эстейт Менеджмент».

4) Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» - в результате продажи доли в размере 100% уставного капитала ООО «ОИ-управляющая компания»,

На заседании Совета директоров, состоявшемся 15 сентября 2010 года, был решен вопрос об изменении размера участия Общества в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» в результате покупки доли в размере 47,9729% уставного капитала ООО «ОПИН Девелопмент», которая повлечет увеличение размера участия Общества с 51,0271% до 99% в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»,

А также об участии Общества в следующих организациях:

1. Общество с ограниченной ответственностью «ЭкспоДом» в результате покупки доли в размере 50% уставного капитала ООО «ЭкспоДом»,
2. Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково» результате покупки доли в размере 99% уставного капитала ООО «ОПИН-Конаково»,
3. Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК» в результате покупки доли в размере 100% уставного капитала ООО «ИСТОК»,
4. Общество с ограниченной ответственностью «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн» (сокращенное наименование: ООО «ВХД») в результате покупки доли в размере 100% уставного капитала ООО «ВХД»,
5. Общество с ограниченной ответственностью «Вайсрой-Завидово» в результате покупки доли в размере 100% уставного капитала ООО «Вайсрой-Завидово»,
6. Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Сервис» в результате покупки доли в размере 100% уставного капитала ООО «Капитал Сервис»,
7. Общество с ограниченной ответственностью «Старт Полис» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «Старт Полис»,
8. Общество с ограниченной ответственностью «Сельские зори» в результате покупки доли в размере 100% уставного капитала ООО «Сельские зори»,
9. Общество с ограниченной ответственностью «ТМ Групп» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «ТМ Групп»,
10. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «ПРОСПЕКТ»,
11. Общество с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «ГОРИЗОНТ»,
12. Общество с ограниченной ответственностью «Надежда» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «Надежда»,

13. Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «Перспектива»,
14. Общество с ограниченной ответственностью «Патрисия» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «Патрисия»,
15. Общество с ограниченной ответственностью «Калипсо» в результате покупки доли в размере 25% уставного капитала ООО «Калипсо»,
16. Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» в результате покупки доли в размере 99% уставного капитала ООО «Мартемьяново».

Избрание нового Генерального директора Общества

23 ноября 2010 года Советом директоров было принято решение о досрочном прекращении полномочий Генерального директора Общества Карцева Александра Александровича 23 ноября 2010 года и об избрании Генеральным директором Общества сроком на три года Крылова Артемия Сергеевича с 24 ноября 2010 года. На данном заседании были прекращены полномочия Председателя Совета директоров Бачина Сергея Владимировича. С 24 ноября 2010 года Председателем Совета директоров Общества является Разумов Дмитрий Валерьевич.

В течение 2010 года Совет директоров Общества принимал также решения по вопросам избрания Председателя Совета директоров и Секретаря Общества, по процедурным вопросам, связанным с подготовкой к проведению годового и внеочередных Общих собраний акционеров Общества.

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

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

К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества. Размер вознаграждения Генерального директора Общества определяется Советом директоров Общества и фиксируется в трудовом договоре, подписываемом с Генеральным директором от имени Общества Председателем Совета директоров общества. Генеральный директор Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Крылов Артемий Сергеевич

Член Совета директоров Общества с 11 февраля 2011 года.

Акционером Общества не является.

Родился в 1977 году, гражданин Российской Федерации.

Г-н Крылов окончил Московский государственный институт международных отношений (МГИМО(У) МИД России) по специальности экономист-международник.

- С 24 ноября 2010 года по настоящее время – Генеральный директор Общества.
- С 2002 года по 2005 год работал Заместителем Генерального директора ЗАО «Стройметресурс», а в 2005-2006 годах - Заместителем Генерального Директора ЗАО «Домостроитель».
- В 2006-2008 годах - Заместитель Генерального директора ООО «Домостроитель-Девелопмент»,
- В 2008-2009 годах занимал должность Заместителя Генерального директора Общероссийского общественного фонда содействия социально-экономическому развитию России «Национальный Экономический Совет», С 2009 года по 2010 год был Заместителем Генерального директора ООО «АрДиАй Групп».

- В 2010 году работал Генеральным директором ООО «Новое жилье».

Имеет богатый опыт в сфере управления проектами и стратегического развития.

В период с 27 ноября 2009 года по 23 ноября 2010 года должность единоличного исполнительного органа Общества занимал **Карцев Александр Александрович**.

2.4. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа ОАО «ОПИН» и каждого члена Совета директоров ОАО «ОПИН»

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

По результатам отчетного года вознаграждение членам Совета директоров за исполнение ими функций членом Совета директоров, а также компенсация расходов, связанных с исполнением функций членом Совета директоров, не выплачивались.

2.5. Сведения о соблюдении Кодекса Корпоративного управления.

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

В составе Совета директоров 2010 года работали семь независимых членом, действует Комитет по аудиту.

Обществом приняты и неуклонно соблюдаются положение об информационной политике, Положение об инсайдерской информации, процедуры внутреннего контроля, Положение о контрольно-ревизионной службе. Наличие и соблюдение этих и других внутренних положений и процедур обеспечивает высокий уровень корпоративного управления в Компании, а также соответствие Компании требованиям биржи РТС.

2.6. Информационная политика

Основными принципами раскрытия информации об Обществе являются регулярность и оперативность ее предоставления, доступность такой информации для большинства акционеров и иных заинтересованных лиц, достоверность и полнота ее содержания, соблюдение разумного баланса между открытостью Общества и соблюдением его коммерческих интересов. Данные принципы закреплены в Положении. Об информационной политике Общества, утвержденном Решением Совета директоров Общества 30 мая 2005 г.

Общество обеспечивало и обеспечивает равный и своевременный доступ к раскрываемой информации своим акционерам и инвесторам, регулярно и в полной мере раскрывает достоверную информацию по всем существенным вопросам, включая сведения о ценных бумагах, структуру собственности, списки аффилированных лиц, финансовое положение.

В отношении обязательного раскрытия информации Общество следует требованиям нормативных актов, в том числе Федерального закона «Об акционерных обществах», рекомендации Кодекса корпоративного поведения, требованиям Федеральной службы по финансовым рынкам, требованиям правил листинга на российской фондовой бирже ОАО «Фондовая биржа «Российская Торговая Система».

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг

в отчетном году Общество раскрывало информацию в лентах новостей информационных агентств Интерфакс и АК&М и на сайте Общества, в частности, было раскрыто 69 сообщений о существенных фактах и сообщений о сведениях, могущих оказать существенное влияние на стоимость ценных бумаг.

Общество регулярно публикует пресс-релизы о значимых событиях и корпоративных действиях в различных средствах массовой информации и на сайте Общества.

Общество публиковало иную информацию, подлежащую опубликованию в периодических печатных изданиях, в газете «Независимая газета».

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

2.7. Отчет Корпоративного секретаря

Основной задачей Секретаря Общества является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и интересов акционеров общества.

В своей деятельности Секретарь Общества руководствуется п.25.5 Устава Общества, Положением Об общем собрании акционеров Общества, Положением О Совете директоров Общества.

Секретарь Общества не является членом Совета директоров.

Основные функции Секретаря Общества:

- обеспечение подготовки и проведения общего собрания акционеров;
- обеспечение подготовки списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании акционеров;
- обеспечение подготовки и проведения заседаний совета директоров;
- содействие членам совета директоров при осуществлении ими своих функций;
- обеспечение раскрытия (предоставление) информации об Обществе и хранение документов Общества
- обеспечение своевременного раскрытия Обществом информации, содержащейся в проспектах эмиссии ценных бумаг общества и в его ежеквартальных отчетах, а также информации о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества;
- обеспечение надлежащего рассмотрения Обществом обращений акционеров и разрешения конфликтов, связанных с нарушением прав акционеров.

В 2010 году полномочия Секретаря Общества были возложены на **Литвинову Антонину Андреевну**.

Согласно рекомендациям Кодекса корпоративного поведения Секретарь Общества не является аффилированным лицом Общества или его должностных лиц.

В 2010 году полностью были соблюдены требования Федерального закона «Об акционерных обществах», касающиеся предварительного одобрения уполномоченными органами управления крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, а также порядка созыва и проведения Общих собраний акционеров Общества.

3. Деятельность на рынке капитала

3.1. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2010 года составлял 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей. Номер регистрации выпуска ценных бумаг: 1-01-50020-А.

Акции включены в котировальный список «Б» фондовой биржи ОАО «Фондовая биржа «Российская Торговая Система».

Доля акций, находящихся в свободном обращении: **28 %**.

Капитализация Общества на 31 декабря 2010 года составила порядка 592 миллионов долларов США.

Доля акций, обращающихся за пределами Российской Федерации, от общего количества акций соответствующей категории (типа): **0.0048 %**.

Рыночные котировки акций Общества используются при расчете индексов RTS-2 и RTSfn.

Глобальные депозитарные расписки

Глобальные депозитарные расписки на акции Общества обращаются на внебиржевом рынке США (OTC Market) под номером 47972M106. Одна глобальная депозитарная расписка удостоверяет права в отношении восьми обыкновенных акций Общества.

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: *The Bank of New York Mellon (Бэнк оф Нью-Йорк Меллон)*.

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

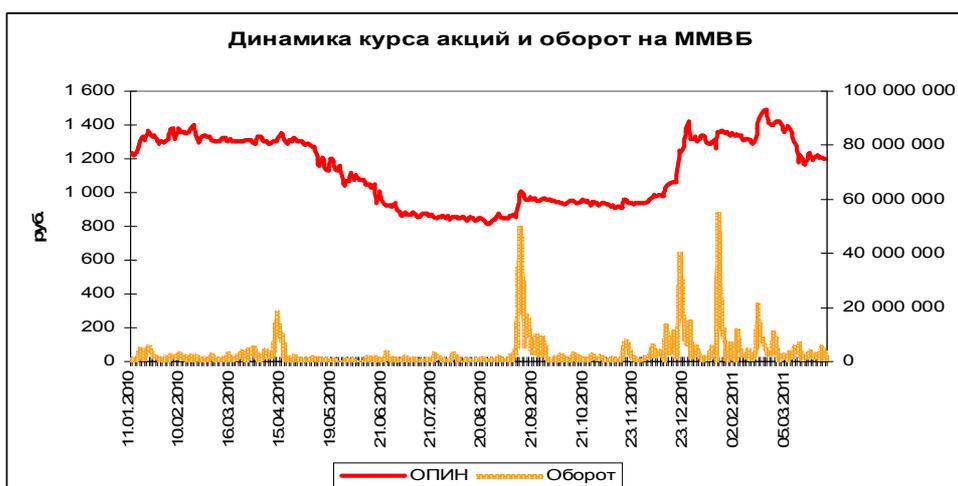
Информация о крупнейших акционерах ОАО «ОПИН» по состоянию на 31.12.2010 г.

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	29,99%
АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "РОСБАНК" (ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (номинальный держатель)	24,73%
Закрытое Акционерное Общество "Депозитарно-Клиринговая Компания" (номинальный держатель)	38,04%
Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий" (номинальный держатель)	3,46%
"ИНГ БАНК (ЕВРАЗИЯ) ЗАО" (ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (номинальный держатель)	2,32%
Коммерческий банк "Дж.П. Морган Банк Интернешнл" (общество с ограниченной ответственностью) (номинальный держатель)	1,25%
Прочие	0,21%
Итого	100 %

Суммарные показатели по биржевому обороту акций «ОПИН», 2010 год

Торговая площадка	Торговый код	Оборот, тыс. долл. США	Оборот, тыс. акций
MICEX	OPIN	19 510*	544
RTS	OPIN	859	24
Итого		20 369	568

* по среднему номинальному курсу доллара США к рублю Банка России за 2010 год – 30,36 руб./доллар США.



3.2. Дивиденды

В отчетном году решения о выплате (объявлении) дивидендов по итогам 2009 года, первого квартала, полугодия и девяти месяцев 2010 года уполномоченным органом Общества (Общим собранием акционеров) не принимались.

4. Положение Общества в отрасли. Обзор рынка недвижимости.

ОАО «ОПИН» сохраняет позиции крупной российской инвестиционно-девелоперской группы, работающей на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости показал неплохую динамику в 2010 году. Это касалось как количества проданных объектов, так и цен. Результаты деятельности Компании в отчетном году соответствуют тенденциям развития рынка.

Жилая недвижимость

Компания постоянно анализирует тенденции на рынке загородной жилой недвижимости, которая в настоящее время занимает основную долю в выручке Общества и формирует ее денежный поток.

Этот рынок, пройдя дно в 2009 году, показал неплохую динамику в 2010 году. Это касалось как количества проданных объектов, так и цен.

В течение 2010 года на территории Московской области первичные продажи велись более чем в 350 организованных коттеджных поселках и поселках таунхаусов. К проектам высшей ценовой категории – премиум- и бизнес-классу – можно отнести менее 150 из них. Данные высокобюджетные загородные комплексы суммарно включают около 21 тыс. домовладений и занимают территорию более 5 тыс. га. Из общего числа представленных на первичном рынке высокобюджетных загородных проектов к наиболее престижному премиум-классу относится менее 20% всех поселков. В совокупности они включают 2,1 тыс. домовладений и занимают площадь в 1,0 тыс. га. Остальные высокобюджетные проекты относятся к бизнес-классу. Как и в 2009 году, число коттеджных поселков в Московской области росло за счет проектов эконом-класса, в том числе реализующих участки без строительного подряда. Доля проектов бизнес- и премиум-класса в течение 2010 года уменьшилась примерно на 10%. Завершилась первичная продажа коттеджей и таунхаусов в 9 проектах премиум-класса и в 16 проектах бизнес-класса. При этом в нескольких из данных проектов сохранилась возможность приобрести домовладение на вторичном рынке. Пока не оправившись от кризиса и не возобновили строительство застройщики 4 поселков премиум- и бизнес-класса. Тенденция к сокращению числа продаваемых на первичном рынке поселков высшей ценовой категории сохранится и в 2011 году. В 2010 году по сравнению с 2009 годом в два раза увеличилось число вновь вышедших на рынок проектов премиум- и бизнес-класса: в 12 поселках открылись первичные продажи.

В 2010 году на рынок вышли проекты бизнес-класса в рамках так называемой «комплексной застройки»: освоение больших земельных массивов с возведением различных типов жилья в рамках единой концепции. Последние 3 года география высокобюджетных коттеджных поселков остается без изменений: основной объем элитных поселков располагается вдоль Новорижского шоссе (более 30% от общего числа проектов), Рублево-Успенского (7%), Калужского (13%) и Киевского шоссе (12%). Доли остальных направлений (Минского, Дмитровского, Пятницкого), как и в 2008-2009 гг., не превышают 10% от общего объема. Вдоль менее «престижных» шоссе, таких как Ленинградское и Ярославское, располагаются в основном высокобюджетные проекты таунхаусов. С каждым годом увеличиваются объемы коттеджного строительства вдоль Симферопольского, Каширского, Новорязанского, Егорьевского шоссе – подавляющее большинство проектов по этим направлениям относятся к эконом-классу.

Наметившееся в предыдущие годы сокращение числа элитных поселков в зоне менее 15 км от МКАД в 2010 году приостановилось: 5 из 12 новых проектов располагаются в непосредственной близости от границ столицы. В 2010 году одной из благоприятных тенденцией на загородном рынке стало возвращение застройщиков к реализации готовых коттеджей или участков со строительным подрядом. В разгар кризиса в 2009 году многие девелоперы, приостановив строительство, реализовывали земельные участки без обязательного подряда. Усредненные параметры жилого объекта высшего ценового диапазона в 2010 году остались на уровне 2009 года: по всем представленным на рынке проектам премиум-класса средняя площадь коттеджа составила порядка 550 кв. м на участке 25 соток, таунхауса – 320 кв. м на 5 сотках. В бизнес-классе основные показатели предлагаемого объекта составили: для коттеджа – 350 кв. м на 17 сотках, таунхауса – примерно 210 кв. м на 3 сотках земли. В 2010 году не

произошло существенных изменений в бюджетной структуре объектов высшей ценовой категории. Более 70% проектов принадлежат к группе бюджетов до 2,0 млн. долл. Самые дорогостоящие проекты (со средним бюджетом более 3 млн. долл. за объект) сегодня занимают 13% от общего количества поселков.

Совокупный объем реализованного платежеспособного спроса на загородные объекты в строящихся поселках бизнес- и премиум-класса за 2010 год составил порядка 1,5 тыс. совершенных первичных сделок (в 1,5 раза больше, чем в 2009 году), из которых 65% приходится на сделки с коттеджами, 35% – с таунхаусами. В течение года в высокобюджетных поселках было продано более 490 тыс. кв. м общей площади домов (на 40% больше, чем в 2009 году). Денежная емкость данного сегмента рынка загородной жилой недвижимости составила 2,18 млрд. долл. (в 1,5 раза больше показателя 2009 года).

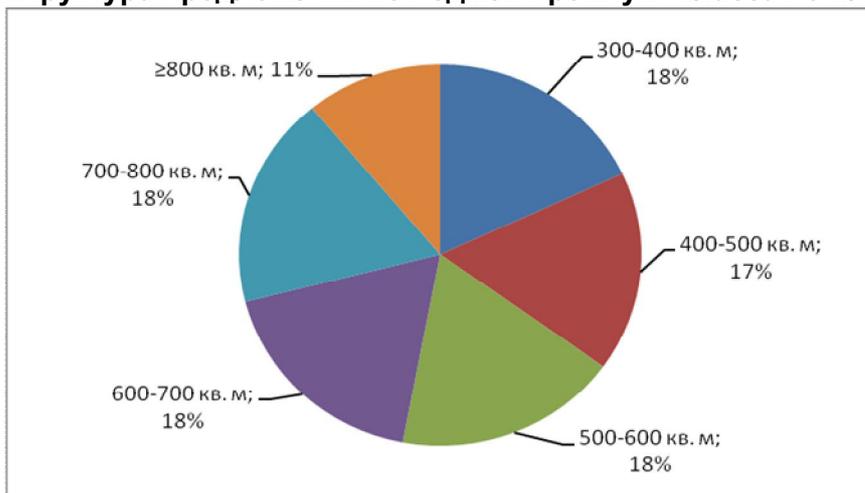
В прошедшем году укрепило свои позиции Новорижское шоссе: в совокупности здесь было заключено почти 40% сделок с коттеджами и 35% – с таунхаусами, что по сравнению с 2009 г. больше на 5% и на 9% соответственно. В остальном структура спроса повторила предыдущий год.

В бюджетной сегментации спроса в 2010 году наметилась благоприятная тенденция. Несмотря на то, что основная доля сделок с коттеджами (70%) и сделок с таунхаусами (75%) по-прежнему проводилась в бюджетах менее 1,5 млн. долл., увеличилась доля более дорогих объектов. Если в 2009 году доля коттеджей и таунхаусов стоимостью более 1,5 млн. долл. составила 11%, то в 2010 году она увеличилась до 22%. При сохранении существующей конъюнктуры рынка в 2011 году можно ожидать дальнейшего роста спроса на самые дорогие и качественные загородные объекты. В 2010, как и в 2009 году, спрос на коттеджи с большими участками (более 0,3 га) был невысоким. Число сделок с земельными участками данного размера составило 7% от общего числа (против 5% в 2009 году). Основным объемом проданных коттеджей пришелся на предложения с участками от 7 до 20 соток (85% сделок). Более 80% проданных таунхаусов располагались на участках от 1,5 до 5 соток. В 2010 году приостановилось уменьшение средних площадей коттеджей и таунхаусов, продаваемых на первичном рынке. Так, доля сделок с самыми компактными коттеджами (менее 300 кв. м) составила около 30%, тогда как в 2009 году она составляла 40% от всех проданных домов. Доля спроса на большие дома (более 400 кв. м) увеличилась с 30% до 40%. Таким образом, средняя площадь проданного коттеджа составила 385 кв. м (на 10% больше, чем в 2009 году) на участке 17 соток. В 2010 году отмечено увеличение спроса на большие таунхаусы (более 300 кв. м.) – в 2010 году было продано 75 объектов (15% сделок), что в 2 раза больше, чем в 2009 году. Средняя же площадь проданного таунхауса составила 210 кв. м (на 5% больше, чем в 2009 году) на участке 4 сотки.

Общее первичное предложение коттеджей, участков с подрядами и таунхаусов в строящихся организованных поселках бизнес- и премиум-класса на конец 2010 года составило порядка 6,8 тыс. объектов (на 20% меньше, чем в конце 2009 года). Это примерно 1,8 млн. кв. м общей площади и около 935 га придомовых участков. Около 40% текущего предложения в поселках бизнес- и премиум-класса приходится на таунхаусы при аналогичной доле спроса. Блокированная застройка продолжает динамично осваивать рынок, продвигаясь все дальше от МКАД. В 2010 году Новорижское шоссе сохранило первенство в территориальной структуре предложения: там располагалось около 40% предлагаемых к продаже коттеджей и около 45% таунхаусов. За счет выхода новых проектов пополнился объем предложения на Калужском, Киевском, Минском шоссе. В остальном структура предложения коттеджей/таунхаусов осталось неизменной по сравнению с 2009 годом. Также за счет новых проектов увеличилась доля предложения коттеджей в ближайшей к Москве 20-ти километровой зоне удаления от МКАД: 30% в 2010 году против 20% в 2009 году. Существенно увеличилась доля предложения таунхаусов в зоне от 20-25 км от МКАД.

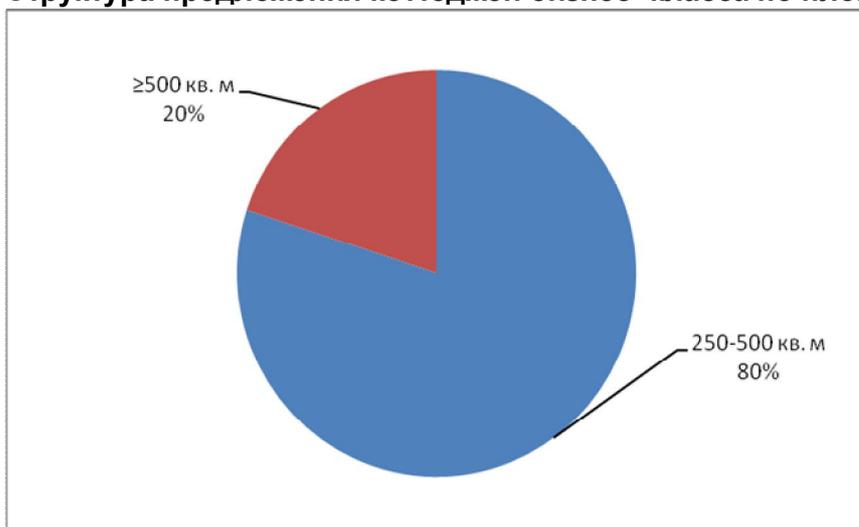
В структуре площадей коттеджей премиум-класса предложение равномерно распределено в диапазоне от 300 до 800 кв.м. На самые большие коттеджи (более 800 кв. м) приходится 11% всего объема первичного предложения.

Структура предложения коттеджей премиум -класса по площади строения



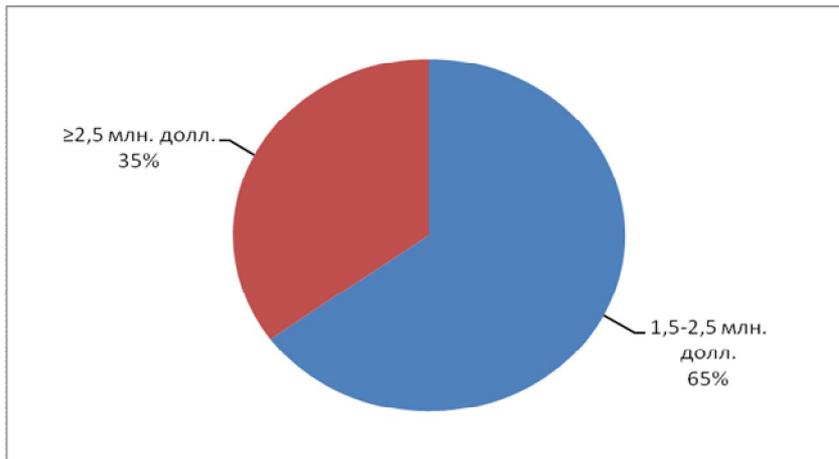
В предложении коттеджей бизнес-класса преобладают площади от 250 до 500 кв. м (почти 80% всех домов). На самые большие коттеджи в этом сегменте (более 500 кв. м) приходится 20% всего предложения.

Структура предложения коттеджей бизнес -класса по площади строения



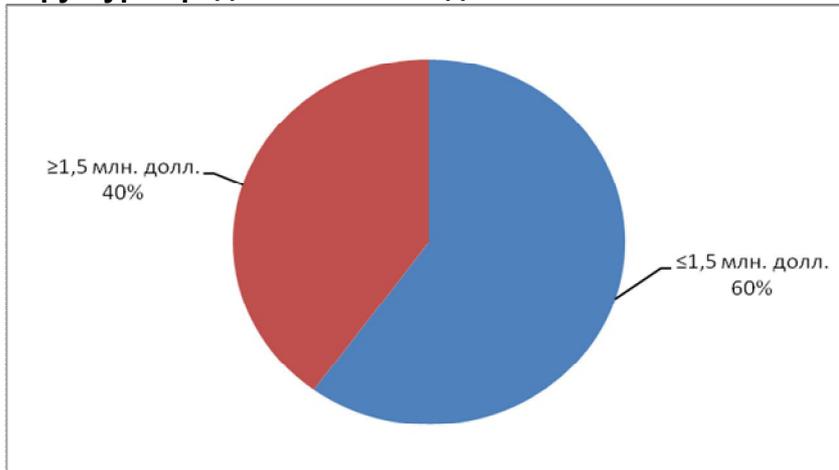
В структуре площадей таунхаусов премиум-класса преобладают секции более 250 кв. м (почти 60% всего предложения). Среди предлагаемых покупателю таунхаусов бизнес-класса лидирует сегмент от 150 до 200 кв. м (60% всех продаваемых блокированных домов).

Структура предложения коттеджей премиум -класса по стоимости объекта



В бюджетной структуре предложения коттеджей премиум-класса большинство (65%) домов имеют стоимость от 1,5 до 2,5 млн. долл. На более дорогие домовладения приходится около 35% всего предложения.

Структура предложения коттеджей бизнес класса по стоимости объекта



В структуре предложения коттеджей бизнес-класса по бюджетам очевидное лидерство у домовладений стоимостью до 1,5 млн. долл. – почти 60% всех предлагаемых покупателю домов.

Предложение таунхаусов премиум-класса равномерно распределено в диапазоне от 500 тыс. долл. до 2,0 млн. долл.: небольшое преимущество у таунхаусов до 1,0 млн. долл. (почти 40% предложения). В бюджетной структуре предложения таунхаусов бизнес-класса большинство (60%) домов имеют стоимость до 500 тыс. долл. Одной из тенденций 2010 года стал переход некоторых проектов бизнес-класса к реализации одновременно как земельных участков с обязательным подрядом на строительство домов, так и без него.

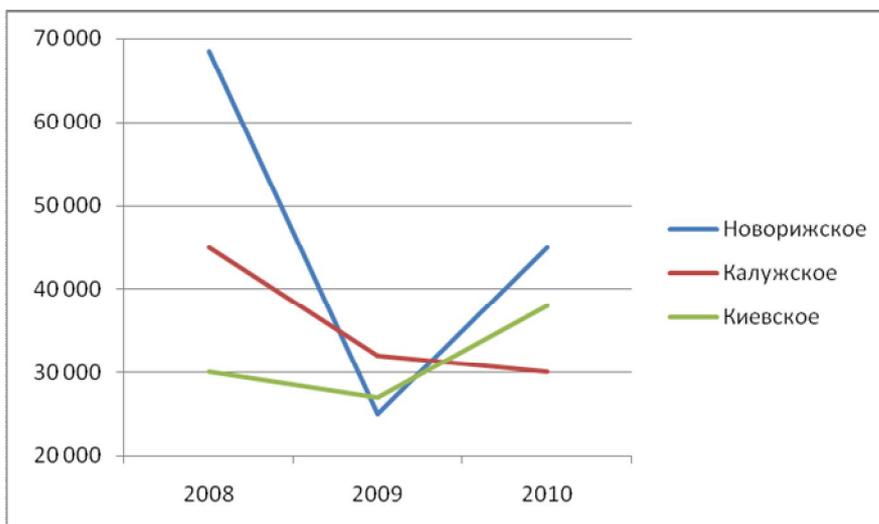
Во второй половине 2010 года наметилась тенденция к небольшому повышению цен по всем сегментам: строительная готовность поселков росла, ожидалась сезонная активизация «отложенного» спроса. Однако в декабре 2010 года произошло снижение средних цен в пределах 5-10% в зависимости от типа жилья, что объясняется предновогодними скидками и акциями застройщиков, призванными стимулировать дальнейший спрос.

Наибольшее снижение средней цены (на 8%) в декабре 2010 года коснулось коттеджей бизнес-класса. Средневзвешенная по всем проектам премиум-класса удельная цена коттеджей в Подмоскowie на конец декабря 2010 года составила 5,800 долл./кв. м, что на 20% уступает пиковому показателю июня 2008 года. К концу 2010 года цена коттеджей премиум-класса практически не изменилась по отношению к аналогичному периоду 2009 года. Дно рынка было достигнуто в июле 2009 года, после

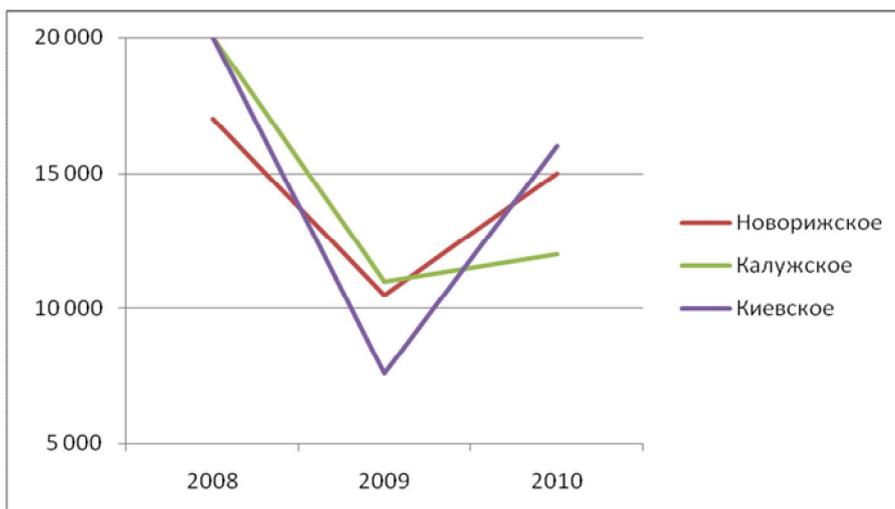
существенного падения спроса на самые дорогие объекты и решение застройщиков откорректировать стоимость своих объектов в сторону уменьшения. Средневзвешенная удельная цена по всем проектам коттеджей бизнес-класса на конец декабря 2010 года составила 3,700 долл./кв. м, что на 30% меньше ценового пика лета 2008 года. Дно рынка в сегменте бизнес было достигнуто в июле 2009 года. К декабрю 2010 года рост средней цены составил 16% по отношению к концу 2009 года.

Средневзвешенная удельная цена по всем проектам таунхаусов премиум-класса в Подмоскowie на конец декабря 2010 года составила 4,440 долл./кв. м (включая стоимость участка), что на 4% уступает «пиковому» показателю 2008 года. К декабрю 2010 года цена на самые дорогие таунхаусы Подмоскowie выросла на 3% по отношению к концу 2009 г. Отметим, что предложение таунхаусов в самом дорогом сегменте постепенно «вымывается» с рынка, тогда как новые крупные проекты практически не появляются. Таким образом, цена на данные объекты держится на высокой отметке и не имеет тенденций к снижению. Средневзвешенная удельная цена по всем проектам таунхаусов бизнес-класса на конец декабря 2010 года составила 3,000 /кв. м, что на 27% меньше показателей пика. Стабилизация цен, начавшаяся на загородном рынке уже во 2 квартале 2009 года, коснулась сегмента таунхаусов лишь в середине 2010 года. Таким образом, к декабрю 2010 года цена на таунхаусы бизнес-класса выросла на 19% по отношению к декабрю 2009 года.

Стоимость сотки земельных участков без подряда в поселках премиум-класса по основным направлениям, 2008 -2010 гг.



Стоимость сотки земельных участков без подряда в поселках бизнес-класса по основным направлениям, 2008 -2010 гг.



В два раза по сравнению с 2009 годом увеличилось число вновь вышедших на рынок высокобюджетных поселков - началась реализации в 12 новых проектах, 5 из которых находятся в зоне менее 15 км от МКАД. Завершилась первичная продажа коттеджей и таунхаусов в 9 проектах премиум-класса и в 17 проектах бизнес-класса. В 1,5 раза по сравнению с 2009 годом увеличился спрос на высокобюджетные загородные объекты в строящихся поселках и составил 1,5 тыс. совершенных первичных сделок. В течение 2010 года выросли цены в среднем от 5 до 15% в зависимости от сегмента рынка.

Сегодня большинство застройщиков определили наиболее востребованные у покупателя параметры объектов: их площади, планировки, стоимость, условия покупки. Это позволяет утверждать, что в 2011 году спрос на загородном рынке увеличится на 30-40% по сравнению с 2010 годом. Количество сделок будет держаться на уровне 4 квартала 2010 года – около 150-200 сделок в месяц суммарно во всех высокобюджетных проектах. В 2011 году по-прежнему будут пользоваться доверием покупателей девелоперы с успешным опытом реализации коттеджных поселков. Именно им будет под силу выводить на рынок новые крупные проекты. В силу активизации спроса в 2010 году и замедления темпов выхода новых загородных комплексов, по итогам 2011 года объем предложения сократится на 20-25%. К декабрю 2011 года предложение составит 5,5 тыс. объектов. В 2011 году тенденция дифференцированного роста цен на высокобюджетное загородное жилье сохранится. Наибольший рост будет иметь место для востребованных в прошедшем году готовых домов в активно строящихся поселках бизнес-класса – до 30 - 40% в год. Рост среднерыночной цены на загородном высокобюджетном рынке в целом составит 15-25% за 2011 год.

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. Основными конкурентами ОАО «ОПИН» на рынке недвижимости Московского региона Общество считает как публичные компании (ГК ПИК, ОАО «Группа ЛСР», AFI Development, RDI Group, ОАО «Система Галс»), так и другие крупные девелоперские структуры: ОАО «Масштаб», «ИНКОМ Недвижимость», Coalco Development, УК «Абсолют Менеджмент», Велес Капитал (подразделение «Велес Капитал девелопмент», Vesco Group, Промсвязьнедвижимость, Multigroup, HONKA №1 и др.

Основными факторами, влияющими на конкурентоспособность продукции ОАО «ОПИН», являются:

- возможность осуществления полного цикла девелоперских проектов. Это позволяет контролировать все стадии развития проекта и увеличивает доходность на инвестированный капитал;
- наличие значительного земельного фонда, позволяющего в течение продолжительного времени реализовывать девелоперские проекты, а также выступать в качестве обеспечения обязательств Компании;
- опытная команда менеджмента, глубоко понимающая правовое регулирование отрасли, имеющая устойчивые рабочие отношения с местными и федеральными органами власти, а также имеющая опыт в управлении полным циклом девелопмента проектов в сфере недвижимости;
- концентрация деятельности в наиболее привлекательных сегментах рынка недвижимости;
- концентрация усилий на качестве;
- безупречная репутация на рынке недвижимости Московского региона.

Основные конкурентные преимущества Компании:

Высокое качество предлагаемого продукта
Комплексное развитие территории
Актуальное местоположение
Качество строительства
Востребованная архитектура
Полный набор сетей и коммуникаций
Развитая комплексная инфраструктура
Высокая степень готовности
Управление объектом

Полный пакет услуг от выбора объекта и до заключения сделки

Дополнительные сервисы для клиентов на базе собственного отдела продаж:

- ▶ Финансовое и юридическое консультирование
- ▶ Привлечение лучших российских и иностранных банковских партнеров для кредитования клиентов и проведения ипотечных схем на самых лучших условиях по рынку
- ▶ Осуществление инвестиционных сделок

Мультиформатность – возможность удовлетворить клиента с любым уровнем Бюджета (квартиры, таунхаусы, участки с подрядом и без, коттеджи и резиденции)

Гибкая система продаж, включающая в себя:

- ▶ Индивидуальный подход к каждому клиенту
- ▶ Возможность предоставления скидок
- ▶ Беспроцентная рассрочка
- ▶ Проведение альтернативных сделок

Предоставление клиентам постпродажного сервиса:

- ▶ Архитектурное проектирование, внутренняя отделка, ландшафтный дизайн, благоустройство территории и др.
- ▶ Эксплуатация объектов

Все вышеперечисленные факторы оказывают значительное положительное влияние на конкурентоспособность Общества. Для рынка имеет крайне важное значение тот факт, что ОПИН в период кризиса не приостановил и не свернул деятельность, а продолжил развитие и планирует новые проекты.

ОПИН сохраняет лидирующие позиции на рынке организованных коттеджных поселков в сегменте бизнес-элит с диверсифицированным портфелем проектов:

- ▶ Качественные проекты с привлечением лучших архитекторов
- ▶ Развитая инфраструктура поселков
- ▶ Подведенные коммуникации
- ▶ Лучшее предложение по цене и качеству

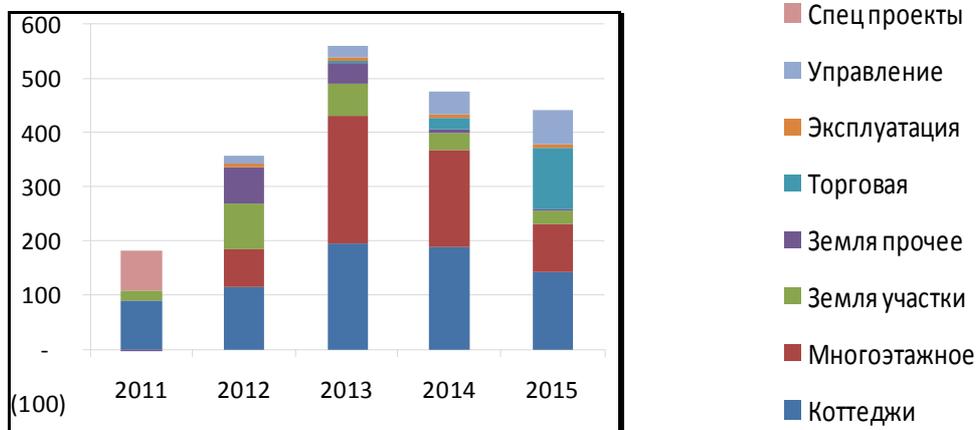
Коммерческая недвижимость

ОПИН уже реализовал такие проекты как Комплекс «Мейерхольд», Бизнес-Центр «Домников» и планирует возвращение в сегмент коммерческой недвижимости в связи возрастающим спросом на торговые помещения. Компанией рассматривается возможность строительства и эксплуатации объектов в прибыльных сегментах коммерческой недвижимости (торгово-развлекательные комплексы и торговые центры).

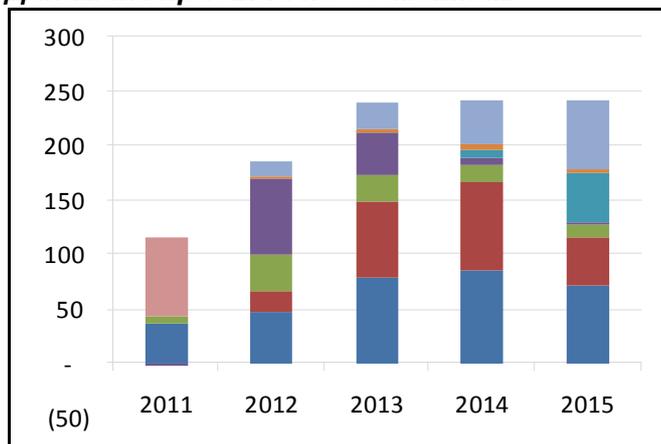
5. Перспективы развития

Изменение портфеля проектов в долгосрочной перспективе, что приведет к стабильному уровню прибыли

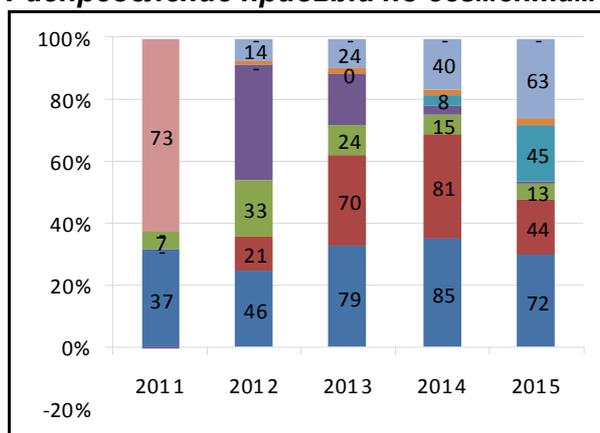
Динамика выручки по сегментам



Динамика прибыли по сегментам

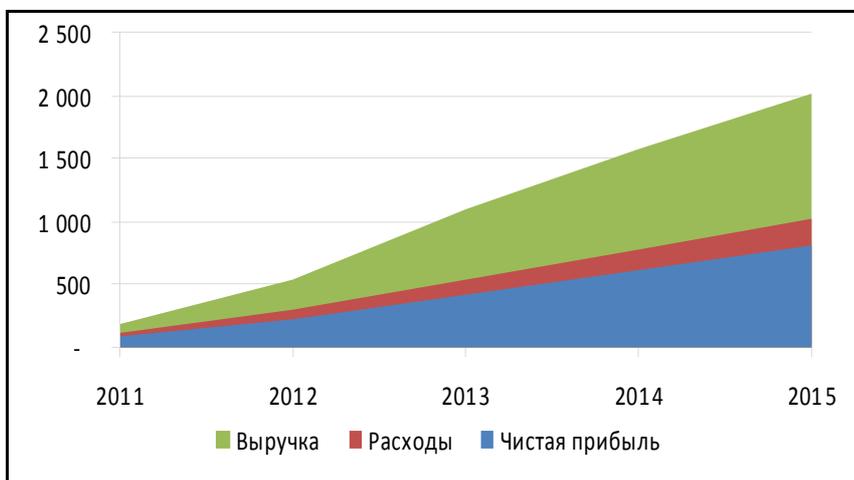


Распределение прибыли по сегментам



Двукратное увеличение стоимости чистых активов к 2014 году

ОПИН ожидает существенный рост выручки за счет начала массовой реализации многоэтажных жилых объектов



Компания рассчитывает на стабилизацию прибыли на базе перераспределенного портфеля и объектов, приносящих постоянный доход

6. Операционная деятельность

6.1. Обзор деятельности и финансовые показатели

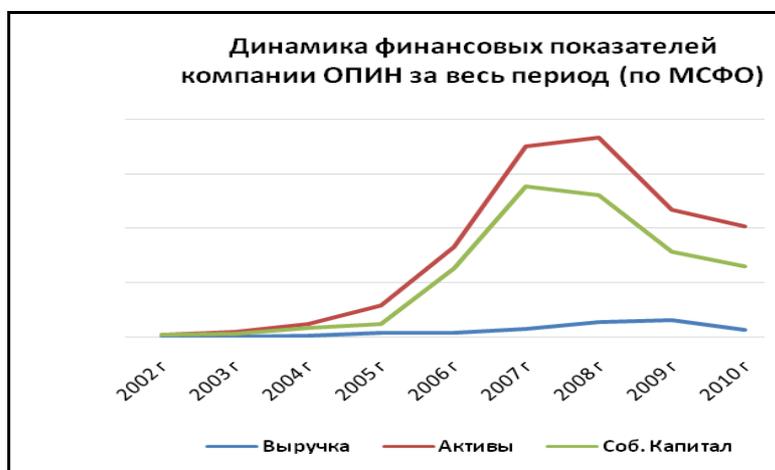
Деятельность «ОПИН» сосредоточена на двух ключевых для компании сегментах: жилой и коммерческой недвижимости.

В 2010 году компания получила операционный убыток в размере 53.9 млн. долл. по сравнению с операционным убытком в 173,1 млн. долл. в 2009 году. Заметное улучшение этого показателя связано как с усилиями менеджмента по оптимизации затрат, так и с благоприятной рыночной конъюнктурой.

В 2010 году Компания продолжила реализацию нескольких проектов загородной жилой недвижимости: Пестово, Павлово и Мартемьяново. Каждый из этих поселков позиционируется в своей рыночной нише и рассчитан на потенциальных покупателей от бизнес-класса до класса «де люкс». Во второй половине 2010 года началось оживление рынка загородной недвижимости, начал расти спрос на объекты с высокой степенью готовности как инженерных коммуникаций, так собственно жилья и социальной инфраструктуры. Именно такие объекты были предложены нашим покупателям в указанных поселках. Покупатели оценили возможность приобретать готовые к заселению дома и квартиры с работающими коммуникациями. Компания инвестировала собственные средства в прокладку инженерных сетей и строительство жилья, и в результате получила опережающий результат по сравнению с конкурентами. В результате улучшились финансовые показатели.

В 2010 году Общество полностью выполнило свои обязательства перед кредиторами, сохранив репутацию надежного заемщика. В результате по итогам 2010 года общий долг сократился на 57 млн. долларов до 345 млн. долларов (на 31 декабря 2010 года).

В 2010 году выручка ОАО «ОПИН» составила 151,3 млн. долл. против 322,8 млн. долл. в 2009 году.



Основные финансовые показатели ОПИН за год, закончившийся 31 декабря 2010 года *

\$ млн.	2008**	2009	2010
Выручка	254	323	151
Себестоимость реализации	(180)	(465)	(179)
Валовая прибыль/(убыток)	74	(143)	(28)
Активы	3 660	2 347	1 730
Чистые активы	2 160	1 580	1 050
Кредиты и займы	534	402	345

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

** - Без учета прекращенной деятельности

Основные финансовые показатели ОАО "ОПИН" за год, закончившийся 31 декабря 2010 года (в тыс. руб. или как указано)*

	2009г.	2010 г.
<i>Выручка</i>	108 528	44 416
<i>Валовая прибыль</i>	82 470	44 416
<i>Чистая прибыль (убыток)</i>	1 026 841	-541 549
<i>Денежные средства и их эквиваленты</i>	82 897	22 189
<i>Активы</i>	78 136 610	125 178 119
<i>Долгосрочные кредиты и займы</i>	8 573 891	5 138 702
<i>Прочие долговые обязательства</i>	132 485	29 711
<i>Капитал акционеров материнской компании</i>	67 867 395	67 325 5847
<i>Текущие обязательства</i>	1 562 839	52 713 570
<i>Общее количество выпущенных акций, шт.</i>	15 280 221	15 280 221

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

6.2. Портфель проектов

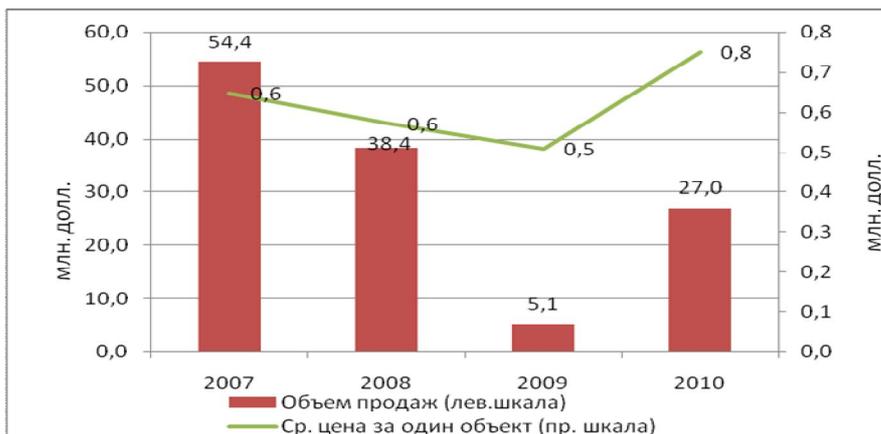
Проект «Павлово-2»

Проект «Павлово-2» является второй очередью поселка «Павлово». Общая площадь земельных участков под строительство составляет около 80 га. Основные характеристики проекта:

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

По состоянию на 31 декабря 2010 года проданы около 25 % от общего числа домовладений и 80 % от общего числа таунхаусов и 53 % от общего числа квартир в многоквартирных домах.

Объем продаж и средняя цена за проданный коттедж/таунхаус в 2007-2010 гг.



Динамика продаж в поселке в 2010 соответствовала изменению ситуации на рынке. После прохождения дна в 2009 году спрос стал возвращаться на рынок, и в 2010 году увеличилось как количество проданных объектов, так и средняя цена реализации. Последний показатель по Павлово-2 даже превысил докризисный уровень, что свидетельствует о привлекательности проекта и его правильной ценовом позиционировании. Высокая степень готовности объектов, проложенные инженерные сети и близость сервисных объектов в «Павловом подворье» позволили привлечь платежеспособных покупателей.

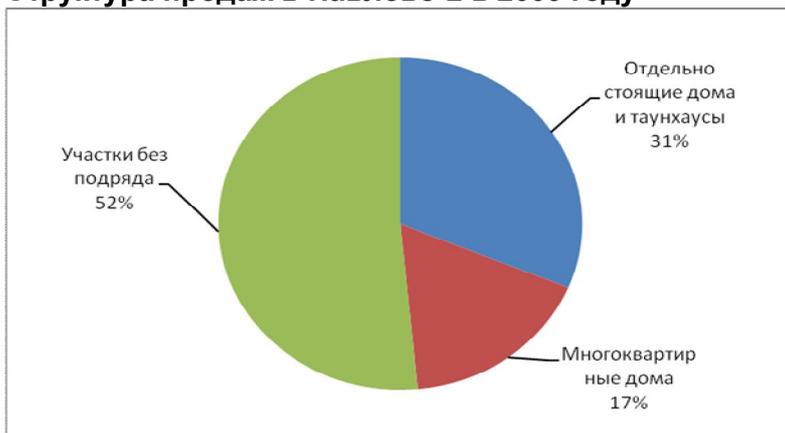
Дополнительным преимуществом проекта, который заметно снизил риски девелопера, было предложение квартир в малоэтажных многоквартирных домах.

Объем продаж и средняя цена за проданную квартиру в 2007-2010 гг.

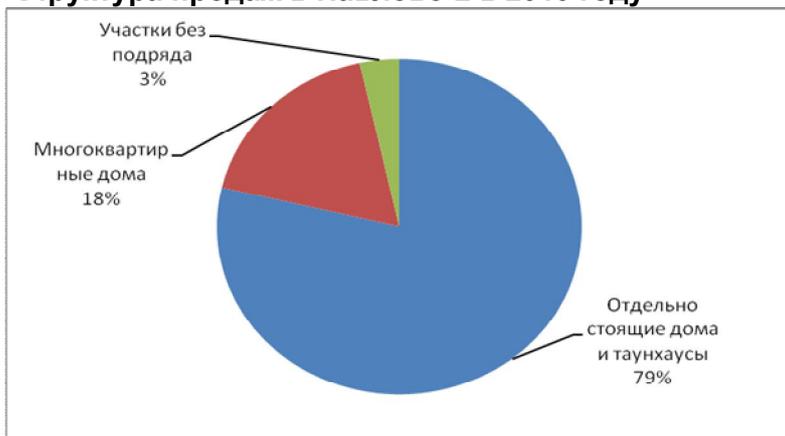


В 2010 году объем продаж квартир вырос более чем в 2 раза до 6,1 млн. долл. при сохранении средней цены продажи. На рынок вновь вернулись потребители, готовые заплатить за переезд в Подмоскowie в многоквартирный дом, если им будет обеспечено удобная транспортная доступность и сервис, доступный в Москве. Тенденции рынка недвижимости в 2011 году позволяют говорить о том, что спрос на этот вид недвижимости будет расти и в дальнейшем.

Структура продаж в Павлово-2 в 2009 году



Структура продаж в Павлово-2 в 2010 году



Позитивные изменения произошли и в структуре продаж в поселке в 2010 году по сравнению с 2009 годом. Заметно выросла доля домов и таунхаусов в общем объеме продаж, а доля участков без подряда, составлявшая 52% в 2009 году, упала до 3% в 2010 году. Это позволило поднять среднюю цену реализации и рентабельность продаж. Такое изменение полностью укладывается в рыночные тенденции, и в этом проекте данная тенденция проявилась наиболее ярко, поскольку покупателям были предложены дома и таунхаусы с высокой степенью строительной готовности и подведенными сетями, что было редкостью в 2010 году в сегменте загородной недвижимости.

Проект «Пестово»

Поселок премиум-класса находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в Мытищинском районе Московской области. Поселок расположен на живописном берегу Пестовского водохранилища, на участке площадью около 129 га. На территории поселка находится большой массив леса площадью около 50 га. Поселок по составу и качеству инфраструктуры уникален: наличие собственной бухты и причала для яхт, около 2,5 км укрепленной береговой линии, прогулочные набережные с пляжем, система внутренних прудов и озер. Большая площадь отведена под общественные территории, в том числе экопарк. Поблизости находятся элитный гольф-клуб, горнолыжные курорты и Ломоносовская частная школа. Основные характеристики проекта:

- около 400 индивидуальных жилых домов;
- площадь 90% домов – от 350 до 500 кв. м, площадь 10% домов – более 500 кв. м;
- современная актуальная архитектура, лаконичность форм, большие площади остеклений, в отделке применяются натуральные материалы;
- площадь 90% земельных участков – от 20 до 25 соток, 10% земельных участков – более 25 соток;
- в инфраструктуру входят административные здания, магазины, яхт-клуб, фитнес-центр, спортивная площадка, два ресторана.

По состоянию на 31 декабря 2010 года проданы около 53 % от общего числа домовладений.



Количество проданных домов в 2010 году в Пестово выросло в 4 раза. Некоторое снижение средней цены связано со смещением спроса в сторону домов с меньшей площадью. По росту объемов продаж поселок опережал средние показатели рынка. В 2010 году также продавались участки без подряда, что дало дополнительную выручку в 2,8 млн. долл. На этих участках в дальнейшем будут построены дома в общем архитектурном стиле поселка, что также добавит выручки и прибыли по этому объекту.

Проект «Мартемьяново»

Компании принадлежат высоколиквидные земельные участки в Наро-Фоминском районе Московской области на расстоянии 27 км от МКАД по Киевскому шоссе, вблизи д. Мартемьяново. Киевское направление характеризуется хорошей транспортной доступностью, как на личном, так и на общественном транспорте. Общая площадь, на которой реализуется проект, составляет 229 га. Основные характеристики проекта:

- строительство современных поселков бизнес-класса;
- в настоящее время осуществляется продажа 153 земельных участков без подряда площадью 0,2-0,5 га. Все участки имеют доступ к инженерной и коммунальной инфраструктуре;
- в строительстве поселка бизнес-класса в настоящий момент применяются современные каркасно-панельные технологии деревянного домостроения. Дома приобретаются у Viceroy Homes Limited.

По состоянию на 31 декабря 2010 года проданы около 51 % от общего числа земельных участков, выставленных на продажу. На этот же момент 29 % индивидуальных домовладений, предлагаемых к продаже, также обрели своих владельцев.

Каркасно-панельное домостроение:

Viceroy Homes Limited (Вайсрой Хоумз Лимитед)

- ▶ Канадская компания, основанная более 50 лет назад
- ▶ Лидер в области разработки, проектирования и производства комплектов деревянных каркасных домов
- ▶ Сертификат ISO 9001:2000 по стандартам системы управления качеством
- ▶ Произведено и реализовано более 60 тысяч домов
- ▶ Штат 350 человек
- ▶ Два производственных комплекса, оснащенных самым современным оборудованием: в Торонто и в Ванкувере
- ▶ Производственные мощности позволяют производить 4-6 домов ежедневно, это порядка 1 500 в год
- ▶ Основные рынки сбыта – Северная Америка и Япония
- ▶ В феврале 2008 г. была приобретена ОАО «ОПИН»
- ▶ С 2009 года развивает новое направление – строительство и внутренняя отделка домов
- ▶ Оборот компании в 2010 году 40,3 млн. долларов
- ▶ Активы компании 30 млн долларов

Земельный банк

Банк земли остается существенным активом Компании как с точки зрения баланса, так и перспектив развития

Область	Район	Площадь земельных участков в разбивке по категориям земли, га
Владимирская область	Суздальский район	611,34
	Юрьев-Польский район	2 847,41
Владимирская область		3 458,75
Московская область	Дмитровский район	7 512,74
	Клинский район	10 675,66
	Мытищинский район	1 110,33
Московская область		19 298,73
Тверская область	Калязинский район	3 986,35
	Кашинский район	7 942,15
	Кесовогорский район	3 635,02
Тверская область		15 563,52
Земельный банк Группы компаний "ОПИН"		38 321 га

6.3. Рассматриваемые проекты

В ближайшей перспективе Общество планирует осуществлять комплексное развитие территорий в сегментах жилой и коммерческой недвижимости.

Некоторые из рассматриваемых проектов:

Проект комплексного развития территории Апрелевка включает в себя развитие земельных участков общей площадью более 300 га

На земельных участках будут построены:

- ▶ Многоквартирные дома площадью 200 000 кв. м
- ▶ Таунхаусы
- ▶ Коттеджи
- ▶ Социальные объекты - школа, детские сады досуговые зоны
- ▶ Торгово-деловой комплекс площадью более 20 000 м² на Киевском шоссе
- ▶ Территория под рекреационные объекты более 35 га

Инженерное развитие территории с использованием передовых инженерных решений. Освоение территории начато – первой очередью является поселок «Мартемьяново».

Проект комплексного развития территории Клин включает в себя развитие земельных участков общей площадью более 400 га. С учетом строительства «Новой Ленинградки» и ЦКАД территория получит значительное транспортное преимущество для развития.

Наличие железнодорожного сообщения позволяет организовать экспресс сообщение с Москвой

На земельных участках будут построены:

- ▶ Многоквартирные среднетажные дома площадью 150 000 кв.м
- ▶ Таунхаусы
- ▶ Коттеджи
- ▶ Социальные объекты - школа, детские сады досуговые зоны
- ▶ Торгово-деловые комплексы
- ▶ Производственно-складские инкубаторы под развитие инновационных производств
- ▶ Агропарк для развития передовых сельхоз-производств

Выделенная территория под рекреационные зоны составит более 50 га

Инженерное развитие территории с использованием передовых инженерных решений.

Проект комплексного развития территории Катуар включает в себя развитие земельных участков общей площадью более 350 га

На земельных участках будут построены:

- ▶ Многоквартирные среднетажные дома площадью 250 000 кв. м
- ▶ Таунхаусы
- ▶ Коттеджи
- ▶ Социальные объекты - школа, детские сады досуговые зоны
- ▶ Торгово-деловые комплексы
- ▶ Яхт-клуб
- ▶ Спортивный центр площадью более 40 000 кв. м

Производственно-логистический центр на Дмитровском шоссе

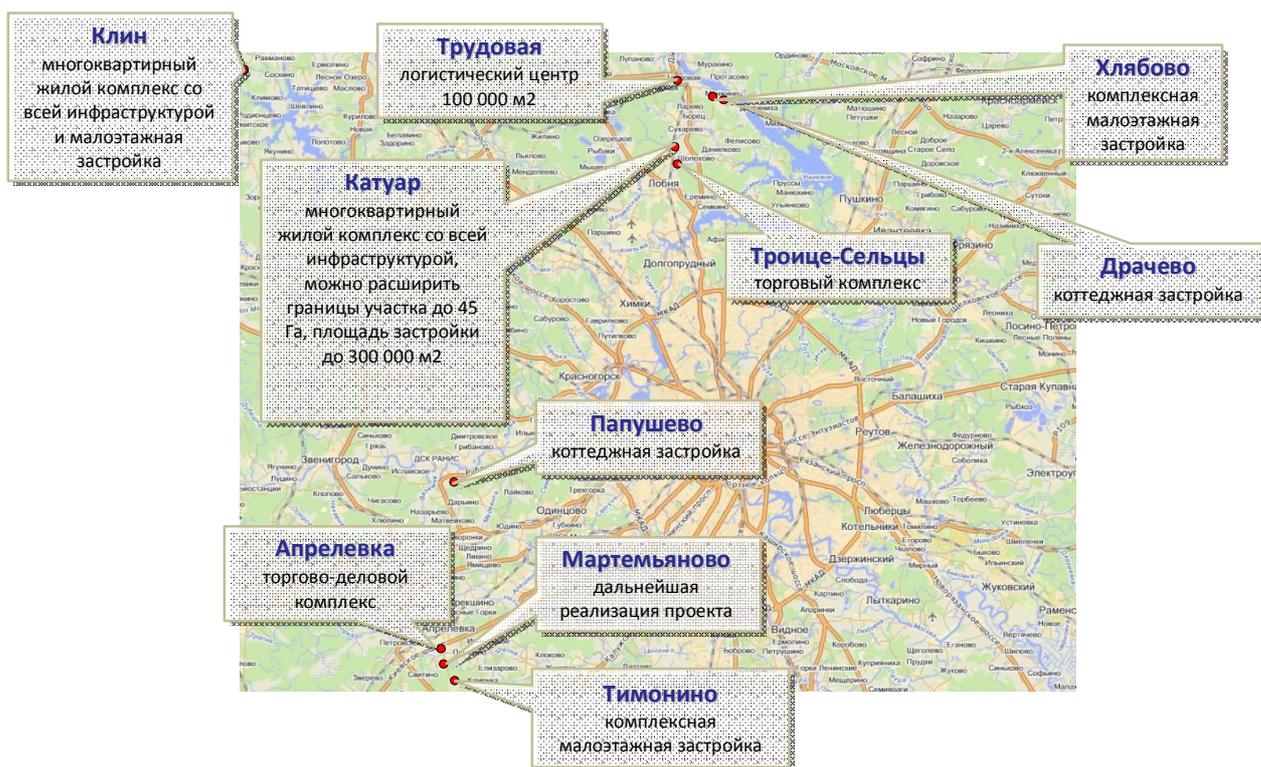
Выделенная территория под рекреационные зоны составит более 40 га с созданием искусственных водоемов площадью

11 га

Инженерное развитие территории с использованием передовых инженерных решений

Освоение территории начато – первой очередью является поселок «Пестово».

Карта будущих проектов ОПИН



7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

7.1. Отраслевые риски

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

Риски, связанные с усилением конкуренции:

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

Деятельность в области строительства, а также деятельность, связанная с недвижимостью, в России характеризуется высоким уровнем конкуренции. Общество конкурирует со значительным количеством российских и международных компаний. В последние годы рост спроса на недвижимость в России привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Некоторые конкуренты Общества, присутствующие на рынке в настоящее время, а также те, которые планируют выходить на российский рынок, являются крупными международными компаниями и обладают большими возможностями по привлечению ресурсов по сравнению с Обществом. Выход дополнительных игроков, включая превосходящих Общества по финансовым и прочим возможностям международных игроков, на российский рынок может еще более обострить конкурентную борьбу.

Если данный процесс будет интенсивным, то конкуренция может существенно усилиться, что может неблагоприятно повлиять на принадлежащую Обществу долю рынка и его конкурентное положение. Способность Общества сохранять конкурентное положение зависит от его возможностей предлагать конкурентные цены и услуги. Не может быть гарантии, что Общество 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.

Риски, связанные с интенсивным ростом:

Расширение Общества 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.

Общество расширяло в прошлом и планирует расширять далее свою деятельность путем приобретений. Использование возможностей по приобретению предполагает возникновение определенных рисков, связанных с приобретением, включая неспособность выделить подходящие для приобретения объекты и/или провести адекватную комплексную проверку операций и/или финансового положения приобретаемых обществ, значительно более высокие по сравнению с предполагаемыми финансовые риски и операционные расходы, при этом существует риск невозможности ассимиляции деятельности и персонала приобретенных обществ, а также риск выхода на рынки, на которых у Общества отсутствует опыт или он незначителен, а также риск прерывания постоянной деятельности и рассеивания управленческих ресурсов Общества. Если приобретенные активы окажутся неподходящими для развития Общества, то такие неудачи могут оказать существенное неблагоприятное воздействие на его финансовое положение и на операционные результаты.

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

Внедрение стратегии роста Общества может потребовать привлечения финансовых ресурсов. Невозможно гарантировать, что потоков денежных средств от деятельности Общества и/или заимствований от финансовых учреждений или финансовых средств, привлекаемых с фондового рынка, будет достаточно для финансирования его

запланированных расходов в ближайшем будущем. Если Общество не сможет получить достаточные потоки денежных средств или привлечь достаточный капитал для финансирования своих запланированных затрат, то, возможно, ему придется сократить или прекратить расширение. Это в свою очередь может привести к необходимости замораживать уже начатые проекты и/или расторгать уже частично профинансированные сделки, при этом, в условиях финансового кризиса не может быть гарантий, что в случаях такого расторжения контрагенты Общества смогут в полном объеме возратить ранее выданные Обществом авансы, а незавершенные проекты могут быть реализованы без существенной потери стоимости. Это может привести к существенным убыткам, негативно отразиться на ликвидности Общества и привести к существенной потери капитализации. Более того, Общество в целях завершения отдельных проектов может быть вынужден привлекать дополнительное внешнее финансирование, что в ситуации международного финансового кризиса сопряжено с крайне высокой стоимостью привлекаемого капитала, а также существенным объемом активов, которые Общество может быть вынужден передать в залог кредиторам с высоким уровнем дисконта при определении залоговой стоимости.

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

Объем деятельности Общества 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 Обществу не удастся успешно справиться с вышеуказанными задачами, или если Общество 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.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимое имущество:

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

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

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

Способность Общества 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 Общества, была в состоянии помочь Обществу своевременно приобретать право собственности на необходимые ему объекты недвижимости. Однако невозможно гарантировать, что Общество сможет делать это в будущем. Если Общество 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 Общество получит права на соответствующие объекты, она 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 Общество 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 Общества.

Способность Общества строить и реализовывать построенные объекты исключительно важна для его стратегии и коммерческого успеха. На рынках, на которых работает Общество, существует нехватка высококвалифицированных подрядчиков, способных строить новые здания с соблюдением всех сроков и в соответствии со стандартизированными требованиями Общества. Невозможно гарантировать, что Общество сможет в будущем находить высококвалифицированных подрядчиков, либо иных лиц, участвующих в строительстве, в частности, проектировщиков, что позволило бы ей своевременно строить и реализовывать построенные объекты. Неспособность Общества 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 Общества на недвижимое имущество или прекращение проектов Общества по строительству новых зданий может оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение.

Деятельность Общества 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 Общества 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 Общество.

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

Общество осуществляет значительные инвестиции в недвижимое имущество. Общество 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 Общества в силу страновых и региональных рисков;

в) ухудшения финансового положения потенциальных покупателей недвижимости Общества, снижающее их возможность приобретать объекты недвижимости, изменения спроса на недвижимое имущество.

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

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, Общество 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 Общества 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 Общества 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 Общества и его дочерних обществ.

В результате влияния вышеуказанных факторов может снизиться валовой доход Общества 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.

Предполагаемые действия Общества 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 Общества 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 Общества.

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 Общества в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получения большей прибыли;

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

Рост расходов Общества может негативно сказаться на доходности его деятельности

Стоимость реализуемых Обществом 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 этим важными рискам, связанными с возможным изменением цен на сырье и услуги, а также увеличением иных текущих расходов являются следующие:

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

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 Обществом или его подрядчиками из других стран;

в) рост заработной платы сотрудников;

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

д) увеличение затрат в связи с ужесточением требований действующего законодательства, применимых к деятельности 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 Общества норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Общества и его дочерних обществ увеличение стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.

Рост цен на сырье и услуги, а также рост иных расходов Общества могут, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности Общества в случае, если Общество 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.

Рост цен на сырье и материалы, получаемые Обществом 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 Общества и их ликвидационной стоимости.

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 увеличение арендной платы в случае увеличения стоимости энергоносителей, либо содержащие условия о самостоятельной оплате арендаторами потребляемых энергоносителей;

г) приостанавливать реализацию отдельных проектов;

д) реализовывать отдельные проекты до момента их полного завершения;

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 Обществу, 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 Общества (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), их влияние на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Прибыль, полученная Обществом 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 Обществом 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 экономической 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 Обществом в части получения доходов от сдачи в аренду объектов недвижимости во всех секторах деятельности Общества. Гарантий того, что в условиях усиливающейся конкуренции Общество сможет работать так же успешно, не существует.

Иные риски

Объединение работников Общества 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 Общества, на зарплату и/или разрешение трудовых конфликтов, что может оказать существенное негативное воздействие на финансовое положение и операционные результаты Общества.

В настоящее время Общество 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 Общества от текущих проектов, неспособность генерировать достаточные поступления для покрытия текущих расходов, расходов на поглощения, расходов на возможные потери или ущерб. Кроме того, возможны расходы для покрытия убытков по вине персонала и внешних сторон, возникающей в результате интеграции новых предприятий или действующих альянсов или совместных предприятий.

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

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

Общество зарегистрировано в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве, в Московской области.

7.2. Страновые и региональные риски

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

Поскольку Общество 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 Общества.

Общество осуществляет свою деятельность в г. Москве и Московской области. Данные регионы отличаются политической и экономической стабильностью. Общество 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 Общества 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.

Общество владеет одной из крупнейших канадских компаний-производителей деревянных домов по каркасно-панельной технологии - Viceroy Homes Limited.

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

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

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 Общество не может полностью исключить риски, связанные с возможным введением чрезвычайного положения а также риски, связанные с забастовками на предприятиях поставщиках Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Согласно МЧС России негативные факторы техногенного, природного и террористического характера представляют одну из наиболее реальных угроз обеспечению стабильного социально-экономического развития страны, повышению качества жизни населения, укреплению национальной безопасности Российской Федерации.

Ситуация в области терроризма приводит к тому, что сохраняется опасность террористических актов на всей территории деятельности Общества.

В регионах, где Общество осуществляет свою деятельность (Москва и Московская область), наиболее тяжелые последствия могут быть вызваны пожарами на объектах экономики и в жилом секторе, авариями и катастрофами на коммунальных системах жизнеобеспечения и на транспорте, природными пожарами, опасными гидрометеорологическими явлениями (сильными ветрами, сильными снегопадами и сильными дождями), просадками и провалами грунта, вспышками инфекционных заболеваний среди людей и животных.

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 околокритическом 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 Общества.

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 Общества.

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, Общество 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 Общества 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 Общества.

Тем не менее, в случае отрицательного влияния страновых и региональных изменений на свою деятельность Общество планирует осуществить следующие общие мероприятия, направленные на поддержание доходности деятельности Общества и Группы в целом:

- по возможности, сохранять основные средства до момента изменения ситуации в лучшую сторону;
- предпринять меры, направленные на жизнеобеспечение работников Общества, 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; и

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

При этом Общество 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.

7.3. Финансовые риски

Подверженность Общества рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Общества либо в связи с хеджированием, осуществляемым Обществом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков. Подверженность финансового состояния

Общества, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски).

Общество подвержено влиянию следующих основных финансовых рисков:

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

Валютные риски.

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

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

Действия Общества 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.

Риски изменения процентных ставок

Поскольку в своей деятельности Общество 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 Общества 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 Общества:

В случае отрицательных изменений валютного курса и процентных ставок, Общество 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 возникновения отрицательного влияния изменения валютного курса, инфляции и процентных ставок на деятельность, Общество 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.

Иные рыночные риски, в том числе риски ликвидности

Существуют риски, связанные с получением убытков и/или потерей инвестиций в результате роста стоимости, низкого качества, срыва сроков завершения проектирования и строительства, срыва поставок строительных материалов, оборудования, инженерных систем, роста их себестоимости, неисполнения существенных обязательств подрядчиками, несвоевременного получения необходимых 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 Обществу 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 Обществом по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры.

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

Управление риском ликвидности осуществляется Обществом путем анализа планируемых денежных потоков.

Риск роста темпов инфляции:

Общество 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, Группа 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 Общества и снижению операционной маржи.

Предполагаемые действия Общества 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, Общество планирует принять необходимые меры по ограничению роста иных затрат (не связанных с закупкой продукции для реализации), снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

В случае увеличения валютного курса, а, следовательно, издержек, Общество 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, Общество планирует осуществить следующие мероприятия:

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

Риски осуществления банковских операций:

Банковская и другие финансовые системы России не являются хорошо развитыми и регулируемые, и российское законодательство, касающееся банков и банковских счетов, толкуется неоднозначно и применяется не единообразно. Финансовый кризис августа 1998 г. привел к банкротству и ликвидации многих российских банков и практически полностью разрушил развивающийся рынок коммерческих банковских кредитов, существовавший в то время. Кроме того, многие российские банки не соблюдают международные стандарты банковской деятельности, а прозрачность российского банковского сектора в некоторых отношениях отстает от общепринятых международных норм осуществления банковских операций. При недостаточно строгом надзоре со стороны регулирующих органов некоторые банки не соблюдают установленные Центральным банком нормы, касающиеся критериев, которыми надлежит руководствоваться при предоставлении кредитов, качества кредитов, резервов под возможные потери по ссудам или диверсификации структуры заемщиков. Кроме того, в России, как правило, банковские депозиты, внесенные юридическими лицами, не страхуются. Введение более строгих правил или более строгое толкование действующих норм могут привести к недостаточности капитала и неплатежеспособности отдельных банков.

В последнее время наблюдается быстрый рост совокупного кредитования, предоставляемого российскими банками, что, по мнению многих, сопровождается ухудшением кредитного качества заемщиков. Кроме того, устойчивый рост внутреннего рынка корпоративных долгов приводит к тому, что в инвестиционном портфеле российских банков накапливается все большее число рублевых облигаций, выпущенных российскими обществами, а это еще более ухудшает рискованные характеристики российских банковских активов. Серьезные недостатки российского банковского сектора в сочетании с ухудшением качества кредитных портфелей российских банков могут привести к тому, что банковский сектор окажется в большей мере подвержен негативному влиянию спада рыночной конъюнктуры или замедления темпов роста экономики, в том числе, негативному влиянию, обусловленному дефолтами российских обществ по их обязательствам, которые могут произойти во время какого-либо подобного спада рыночной конъюнктуры или замедления темпов роста экономики. Кроме того, в 2004 г. Центральный банк отозвал лицензии у ряда российских банков, что привело к появлению на рынке слухов о том, что будет также закрыт и ряд других банков, и многие вкладчики поспешили изъять свои сбережения. Если произойдет банковский кризис, 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, в том числе в Сбербанке, Внешторгбанке, Газпромбанке и Росбанке, однако несостоятельность хотя бы одного из банков может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества. 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 Общества, его финансовое положение и операционные результаты.

Риски трансфертного ценообразования:

Нечеткость законодательства о правилах трансфертного ценообразования, а также отсутствие достоверной информации о рыночных ценах, может неблагоприятно повлиять на финансовые результаты деятельности Общества.

Российское законодательство о правилах трансфертного ценообразования, которое вступило в силу в 1999 году, предусматривает, что налоговые органы могут делать поправку на трансфертное ценообразование и начислять дополнительные налоги в случае расхождения цены с рыночной ценой более чем на 20%. Поскольку российское законодательство о правилах трансфертного ценообразования не достаточно четко, то остается простор для широкого толкования российскими налоговыми органами и арбитражными судами применимых норм. В связи с неоднозначным толкованием правил трансфертного ценообразования, налоговые органы могут попытаться оспорить цены по сделкам Общества и его дочерних обществ, скорректировать начисленные налоги, что может негативно сказаться на деятельности Общества, его финансовом положении и операционных результатах.

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 Общества, соответственно это может негативно отразиться на финансовом состоянии Общества, в частности увеличит операционные расходы Общества и уменьшит прибыль.
Изменение курса доллара США относительно рубля	Высокая	Плавное изменение курса не должно иметь сильного влияния, т.к. задолженность, доходы и расходы Общества, в основном, привязаны к иностранной валюте (доллару США). Резкие колебания курсов валют могут привести к увеличению расходов 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 Общества. В этой связи Общество проводит политику планирования бюджета и денежных потоков.

Наибольшее негативное влияние вышеуказанные финансовые риски могут оказать на объем затрат и прибыли, получаемой Обществом, а следовательно на капитализацию Общества.

7.4. 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, Общество не может гарантировать, что государственные и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Обществом требований законов и подзаконных актов.

Общество подвержено 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 Общества, 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 Обществу, 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 Общества 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 Общество 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 Общества, данные риски влияют на Общества так же, как и на всех субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества 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 Общества.

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

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

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

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство иногда непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Общества риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Общества соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. В России могут быть введены новые налоги. Соответственно, Общество может быть вынуждено 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 обществ Общества 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 судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества:

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, 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 Общества. Однако изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителя, защиты имущественных прав, налогообложения и по другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Общества, 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 Общества 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, Обществу 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 Общества существенных денежных и временных затрат.

Общество подвержено также следующим дополнительным видам правовых рисков:

Некоторые сделки с участием дочерних обществ Общества 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 Общества, требующие особого одобрения в соответствии с законодательством Российской Федерации, это может ограничить гибкость обществ Общества в операционных вопросах и оказать неблагоприятное воздействие на результаты ее операционной деятельности.

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

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

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

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

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 Общества, или о ликвидации или прекращении деятельности какого-либо контрагента Общества может негативно отразиться на деятельности Общества и привести к дополнительным финансовым затратам, что может негативно отразиться на финансовом положении, и операционных результатах Общества.

7.5. Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, свойственные исключительно Обществу:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество, отсутствуют, поскольку в течение времени отчетного периода Общество не участвовало в судебных процессах, участие в которых может существенно негативным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества.

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

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

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

При этом основное общество считается имеющим право давать дочернему обществу обязательные для последнего указания только в случаях, предусмотренных законодательством. Вероятность наступления рисков, связанных с возможностью ответственности Общества по долгам своих дочерних обществ, представляется низкой, поскольку в уставах Общества и дочерних обществ вышеуказанное право не предусмотрено, договоров между Обществом 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) Общества:

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

Риски, связанные с наличием незаменимых работников:

Успех деятельности Общества во многом зависит от ключевых сотрудников. Уход данных сотрудников может оказать существенное материальное воздействие на Общества. В соответствии с трудовыми договорами, заключенными между обществами Общества и вышеназванными лицами, они могут отказаться от своих должностей путем подачи уведомления за один месяц, а в некоторых случаях за две недели до увольнения.

Общество не застраховано от ущерба, который может быть причинен Обществу в частности в случае утраты (увольнения) ее ведущих специалистов и руководителей.

Общество стремится привлекать наиболее квалифицированных и опытных сотрудников, и структурирует свои компенсационные пакеты в соответствии с изменяющимися стандартами российского рынка труда.

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

Риски, связанные с реализацией долгосрочной стратегии Общества:

Успех реализации стратегии Общества 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 потребуются усовершенствование операционных и финансовых систем, а также мер контроля и процедур управления. Если Общество будет не в состоянии своевременно совершенствовать управленческую систему, это может оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, результаты операционной деятельности и финансовое положение;
- успех региональной экспансии Общества будет во многом зависеть от его способности выявлять привлекательные возможности на рынках ожидаемого роста, а также от способности управлять операционной деятельностью на новых локальных рынках. Таким образом, Общество может не получить ожидаемых выгод и/или потерять часть средств, инвестированных в новые проекты;
- реализация эффективной маркетинговой стратегии, которая позволит обеспечить не меньшую или не намного меньшую эффективность продаж, чем Общество реализовывал в прошлом;
- наличие необходимых площадей и земельных участков для строительства новых зданий. На рынке может не оказаться достаточного количества площадей, пригодных для строительства новых зданий

Общества, что может привести к замедлению темпов экспансии по сравнению с запланированными и потере доли рынка Общества; и при замедлении экономического роста на региональных рынках, стратегия географической экспансии может оказаться не такой успешной, как запланировано Обществом, что может негативно отразиться на росте бизнеса и рентабельности Общества.

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 Общество может лишиться своих прав или понести серьезную ответственность за причинение ущерба.

При осуществлении и защите своих прав на интеллектуальную собственность Общество 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 Общества. 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 Общества развивать коммерческую деятельность. Кроме того, Общество может быть вовлечен в судебные процессы по защите принадлежащих ей прав на интеллектуальную собственность или для установления действительности и объема прав других лиц. Любое судебное разбирательство может привести к значительным расходам, к отвлечению руководства и к отвлечению ресурсов Общества, 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 Общество 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 Общества 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 Общества, его финансовое состояние и результаты деятельности.

Регулирование импорта и тарифов может повлиять на бизнес Общества.

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

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

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

Задержки или непредвиденные расходы, связанные с импортом товаров в Россию, понесенные Обществом или его подрядчиками, в том числе по причине ограниченного количества подходящих морских портов в России, и их низкой эффективности по переработке грузов, могут повлиять на длительность реализации проектов Общества и на бюджет, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества, результаты его деятельности, финансовое состояние и перспективы.

8. Использование энергетических ресурсов в 2010 году

№ п/п	Наименование ТЭР	Ед. изм.	Всего по Группе	
			Кол-во ед.	Сумма, руб.
1	Электрическая энергия	кВт/час	410 124	1 421 532
2	Тепловая энергия	тыс. Гкал	470,54	18 355, 76
3	Бензин	литры	12 802,452	272 337,41
4	Дизельное топливо	тонн	0	0
5	Уголь	тонн	0	0
6	Нефть	тонн	0	0
7	Мазут топочный	тонн	0	0
8	Дрова	м3	0	0
9	Керосин	тонн	0	0
10	Кокс	тонн	0	0

9. Информация для акционеров

Годовое собрание

Годовое Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» назначается Советом директоров Общества и планируется к проведению в конце июня 2011 года.

Сведения о реестродержателе:

Держателем Реестра акционеров (регистратором) ОАО «ОПИН» является Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор».

Полное и сокращенное фирменные наименования регистратора:

Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор» (ЗАО «Компьютершер Регистратор»)

Место нахождения регистратора:

121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, д.8

тел.: (495) 926-81-60

факс: (495) 926-81-78

электронная почта: info@nrcreg.ru

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

Дата выдачи: 06 сентября 2002 года.

Номер: 10-000-1-00252

Бланк: серия 03-000397

Срок действия: бессрочно

Выдана: ФКЦБ России

ЗАО "Компьютершер Регистратор" (до августа 2010г. - *Национальная регистрационная компания*) - один из крупнейших регистраторов РФ, является частью международной Группы компаний Computershare.

ЗАО «Компьютершер Регистратор» обслуживает более 800 клиентов (свыше 1,3 млн. лицевых счетов), которые представлены как крупными корпорациями, так и небольшими акционерными обществами. Среди клиентов ЗАО «Компьютершер Регистратор» такие компании как: ОАО «АЭРОФЛОТ - российские авиалинии», ОАО «Полюс Золото», ОАО «ГМК «Норильский никель», ОАО АКБ «РОСБАНК», ОАО «НОВАТЭК», ОАО «Мегафон», ЗАО «ДОМСТРОЙ».

На данный момент ЗАО "Компьютершер Регистратор" обладает самым высоким среди российских регистраторов показателем собственного капитала, а также лидирует по сумме собственного капитала и страхового покрытия_(данные рейтинга регистраторов ИНФИ ПАРТАД, 2009 год).

Более 10 лет ЗАО "Компьютершер Регистратор" является членом ПАРТАД (Профессиональная Ассоциация Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев), активно участвует в работе Комитетов ПАРТАД, представлена в Совете Директоров.

Сведения о Депозитарии (выпуск Глобальных депозитарных расписок):

Полное и сокращенное фирменные наименования:

The Bank of New York Mellon (Бэнк оф Нью-Йорк Меллон), BNY Mellon, (Би Эн Уай Меллон)

Место нахождения:

One Wall street, New York, New York 10286, USA (США, штат Нью-Йорк, г. Нью-Йорк, 1 Уолл стрит, 10286).

Тел.: 212 815 5948

Факс: 212 571 3050

Контакты

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

Место нахождения регистратора:
121108, г. Москва, ул.Ивана Франко, д.8
тел.: (495) 926-81-60
факс: (495) 926-81-78
электронная почта: info@nrcreg.ru

Акционеры могут также обратиться непосредственно в ОАО «ОПИН»:

Корпоративное управление Юридического департамента ОАО «ОПИН»:
Заместитель начальника управления - Корпоративный секретарь
Литвинова Антонина Андреевна
тел.: (495) 363-22-11 (доб. 24-12)
электронная почта: Litvinovaaa@opin.ru

Адрес для направления корреспонденции: 123104, г. Москва, Тверской бульвар,
д.13,стр.1 ОАО «ОПИН»

10. Приложения

Приложение 1

Отчет о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
Общее собрание акционеров			
1.	Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно делаться не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.	Соблюдается	Данная норма внесена в устав Общества
2.	Порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров должен обеспечивать акционерам возможность надлежащим образом подготовиться для участия в нем.	Соблюдается	Сообщение о собрании публикуется в печатном средстве массовой информации
3.	Наличие у акционеров возможности знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	Информация о лицах, владеющих 5 и более процентами голосующих акций Общества, раскрывается в соответствии с требованиями нормативных актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосов.
4.	Наличие у акционеров возможности знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи.	Соблюдается	Общество готово рассматривать запросы акционеров на предоставление такой информации средствами электронной связи.
5.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав.	Соблюдается	
Работа Совета директоров			
1.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-	Соблюдается	Компетенция Совета директоров в соответствии с уставом Общества включает в себя: «определение

	хозяйственного плана акционерного общества		приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов».
2.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Генеральным директором	Соблюдается	В соответствии с уставом Общества условия трудового договора с Генеральным директором Общества утверждаются Советом директоров
3.	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается	В составе Совета директоров 2009 года действовало семь членов совета директоров, соответствующих требованиям Кодекса корпоративного поведения к независимым директорам.
4.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
5.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
6.	Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	В отчетном году проведено 14 заседаний Совета директоров, заседания проводятся раз в 3-4 недели
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров	Соблюдается	Порядок описан в Положении о Совете директоров

8.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членом Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций	Соблюдается	Предусмотрено в Положении о Совете директоров. Кроме того, полное информационное обеспечение достигается посредством участия в заседаниях Совета Генерального директора Общества
9.	Наличие комитета Совета директоров (комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и ревизионной комиссией акционерного общества	Соблюдается	Создан комитет по аудиту
10.	Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы комитетов Совета директоров	Соблюдается	Имеются Положения о комитете по аудиту
11	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членом Совета директоров, членом коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества	Соблюдается	Указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27)
Исполнительные органы			
1.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается частично	Внутреннего нормативного акта, регулирующего процедуру согласования, нет. На практике при необходимости решением Совета директоров вносятся изменения в утвержденные бизнес – планы.
2.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
3.	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	

4.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта - обязанности информировать об этом Совет директоров	Соблюдается	Требование об обязанности воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества содержатся в Положении об инсайдерской информации (утверждено Советом директоров 19 июля 2005 года № 29)
5.	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров	Частично соблюдается	Генеральный директор представляет отчет о своей работе ежегодно. Ежемесячной отчетности исполнительных органов документами Общества не предусмотрено.
6	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
17.	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	Требование о соблюдении конфиденциальной информации имеется в трудовом договоре с Генеральным директором Общества.
Корпоративный секретарь			
1.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Соблюдается	В Обществе назначен Секретарь Общества
2.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества, обязанностей секретаря общества	Соблюдается	Указанный порядок и обязанности установлены пунктами 25.4., 25.5. устава Общества, разделом 5 Положения о Совете директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров, протокол от 30 июня 2009 года)
Существенные корпоративные действия			

1.	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие ему обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Соблюдается	
Раскрытие информации			
1.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27.
2.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	Соблюдается	Перечень информации, документов и материалов содержится в Положении об общем собрании акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено общим собранием акционеров Общества; протокол от 18 сентября 2008 года).
3.	Раскрытие финансовой информации о деятельности акционерного общества	Соблюдается	Раскрывается, в том числе в виде консолидированной финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО).
4.	Использование дополнительных форм и способов раскрытия информации	Соблюдается	Периодически проводятся встречи с инвесторами и роуд-шоу, Обществом раскрываются пресс-релизы о существенных событиях в деятельности Общества.
5.	Во внутренних документах Общества должны быть предусмотрены обязанности членов Совета директоров, членов коллегиального исполнительного органа управления, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организации и ее должностных лиц, раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества.	Соблюдается	В настоящее время, указанное обязательство отражено в разделе 3 Положения об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено решением Советом директоров, протокол заседания Совета директоров от 30 мая 2005 года № 27).
6.	Эмитент должен раскрывать информацию о размере вознаграждений, получаемых членами Совета директоров, членами коллегиального исполнительного органа и лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, в том числе управляющей организацией и управляющим.	Соблюдается	Указанная информация раскрывается в рамках ежеквартального отчета Общества и Проспекта акций.

7.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	Адрес в Интернете: www.opin.ru
8.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние	Соблюдается частично	Соблюдается в части исполнения требований законодательства о сделках с заинтересованностью и нормативно – правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
9.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	Соблюдается в рамках требования правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг; требование содержится в Положении об информационной политике.
10.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	Соблюдается	Соответствующие положения содержатся в Положении об информационной политике
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			
1.	Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	Советом директоров Общества утверждены Положение о контрольно – ревизионной службе и Процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27).
2.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	В структуре Общества имеется Контрольно – ревизионная служба
3.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом	Соблюдается	В соответствии с Положением о контрольно – ревизионной службе.

	директоров		
4.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	
5.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	
6.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - Совету директоров акционерного общества	Соблюдается	Обязанность установлена Положением о контрольно – ревизионной службе.
7.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	Соблюдается	Советом директоров утверждены Процедуры внутреннего контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (протокол от 30 мая 2005 года №27).
8.	Осуществление комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	В соответствии с Положением о Комитете по аудиту

Приложение 2

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

1) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества, совершенная в рамках договора займа с Компанией ГРАССИ ХОЛДИНГЗ КО. ЛИМИТЕД (GRASSI HOLDINGS CO. LIMITED) со следующими существенными условиями:

Стороны договора: Займодавец: ОАО «ОПИН»
 Заемщик: ГРАССИ ХОЛДИНГЗ КО. ЛИМИТЕД (GRASSI HOLDINGS CO. LIMITED)

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

Сумма займа: 623 132 000 (Шестьсот двадцать три миллиона сто тридцать две тысячи) рублей.

Срок возврата займа: не позднее 1 (Одного) года.

Процентная ставка: 15% годовых.

Цель займа: не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 08 июня 2010 года (протокол № 109 от 08.06.2010 года).

2) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность акционера Общества, владеющего более чем 20 процентами голосующих акций Общества – расторжение договора - соглашение о расторжении договора оказания консультационных услуг б/н от 21 ноября 2007 г. с ООО «Роза Хутор» со следующими существенными условиями:

Стороны договора: Исполнитель: ОАО «ОПИН»
 Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Компания по девелопменту горнолыжного курорта «Роза Хутор».

Предмет договора: оказание консультационных услуг, связанных с подготовкой и реализацией проекта (далее – «Проект») по строительству и последующей коммерческой эксплуатации горнолыжного курорта «Роза Хутор» на землях Сочинского национального парка близь поселка Красная поляна Краснодарского края;

Дата расторжения договора: 01 июля 2010 г.

Иные условия: Положение п. 3 Приложения № 2 к Договору признается недействующим и не применяющимся к отношениям Сторон с даты подписания Соглашения,

стоимость Услуг за последний отчетный период (второй квартал 2010 года) определяется Сторонами в размере 12 000 000,00 (двенадцать миллионов) рублей. Оплата услуг за последний отчетный период должна быть произведена Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 28 июня 2010 года (протокол № 110 от 28.06.2010 года).

3) описание сделки:

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

Стороны договора: Займодавец: ОАО «ОПИН»
 Заемщик: ООО «КП «Мартемьяново»
Предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а
 Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа: 58 000 0000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей.
Срок возврата займа: до 2 лет включительно.
Процентная ставка: 15 % годовых.
Цель займа: не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 05 октября 2009 года (Протокол № 99 от 05.10.2009 года).

4) описание сделки:

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

Стороны договора: Займодавец: ОАО «ОПИН»
 Заемщик: ООО «Сельские зори»
Предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а
 Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа: 33 000 000 (Тридцать три миллиона) рублей.
Срок возврата займа: до 2 лет включительно.
Процентная ставка: 15 % годовых.
Цель займа: не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 05 октября 2009 года (Протокол № 99 от 05.10.2009 года).

5) описание сделки:

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

Стороны договора: Займодавец: ОАО «ОПИН»
 Заемщик: ООО «Строй Групп»
Предмет договора: Займодавец передает в собственность Заемщику деньги, а
 Заемщик обязуется возвратить Займодавцу такую же сумму займа.
Сумма займа: 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей.
Срок возврата займа: до 2 лет включительно.
Процентная ставка: 15 % годовых.
Цель займа: не определяется.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 05 октября 2009 года (Протокол № 99 от 05.10.2009 года).

6) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность всех членов Совета директоров Общества, - договор страхования ответственности членов Совета директоров и единоличного исполнительного органа Общества со следующими условиями:

Стороны: Страхователь: ОАО «ОПИН»;

Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»;

Предмет договора: Страховщик обязан при наступлении предусмотренных в договоре (Полисе) страховых случаев (рисков) возместить вред, причиненный вследствие этих случаев имущественным интересам третьих лиц в результате профессиональной деятельности лица, застрахованного по договору в качестве единоличного исполнительного органа (Генеральный директор), члена Совета директоров (Директор), посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности);

Страховой случай - гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в качестве должностных лиц Страхователя – в соответствии с Правилами страхования;

Застрахованные лица: лица, которые занимают должности Генерального директора, членов Совета директоров; становятся Генеральным директором, членами Совета директоров; были в течение срока страхования Генеральным директором, членами Совета директоров;

Лимит ответственности: 10 000 000 долларов США;

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия: 105 000 (Сто пять тысяч) долларов США.

Выгодоприобретатель: лицо, указанное в страховом полисе.

Страховые выплаты по данному договору страхования не производились.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена годовым Общим собранием акционеров Общества 30.06.2010 года (Протокол б/н от 30.06.2010 года).

7) описание сделки:

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, на общую сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенную по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения об их одобрении, предметом которых являются векселя, выпущенные Обществом с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания»:

7.1. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Новорижский»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора - следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.646.308.090,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	759.738.500,00	1

- цена договора: 2.406.046.590 (Два миллиарда четыреста шесть миллионов сорок шесть тысяч пятьсот девяносто) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.2. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Инвестпроект Групп»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора - следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.932.013.160,00	1

- цена договора: 1.932.013.160 (Один миллиард девятьсот тридцать два миллиона тринадцать тысяч сто шестьдесят) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.3. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Полис»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора - следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.126.000.000,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	870.742.030,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	43.604.165,00	1

- цена договора - 5.040.346.195 (Пять миллиардов сорок миллионов триста сорок шесть тысяч сто девяносто пять) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.4. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Строй Парк»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.379.626.100,00	1

цена договора - 2.379.626.100 (Два миллиарда триста семьдесят девять миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч сто) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.5. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	7.058.176.770,00	1

- цена договора - 7.058.176.770 (Семь миллиардов пятьдесят восемь миллионов сто семьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.6. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.215.231.450,00	1

- цена договора - 1.215.231.450 (Один миллиард двести пятнадцать миллионов двести тридцать одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.7. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Жилая и коммерческая недвижимость»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора - следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.032.790.280,00	1

- цена договора - 3.032.790.280 (Три миллиарда тридцать два миллиона семьсот девяносто тысяч двести восемьдесят) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

7.8. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора - следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	43.510.000,00	1

- цена договора - 43.510.000 (Сорок три миллиона пятьсот десять тысяч) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, были одобрены внеочередным Общим собранием акционеров 21 октября 2010 года (Протокол б/н от 21.10.2010 года).

8) описание сделки:

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, предметом которых являются векселя, выпущенные Обществом с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент»:

8.1. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Новорижский»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

- по договору купли-продажи следующих векселей:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.000.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.900.000.000,00	1

ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	759.738.500,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	361.803.387,00	1

- цена договора - 9.021.541.887 (Девять миллиардов двадцать один миллион пятьсот сорок одна тысяча восемьсот восемьдесят семь) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

8.2. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Инвестпроект Групп»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.000.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	401.613.855,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	126.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	100.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.260.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	806.475,00	1

- цена договора - 3.629.680.330 (Три миллиарда шестьсот двадцать девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч триста тридцать) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

8.3. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Строй Парк»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее	0	2.000.000.000,00	1

		01.11.2010 г.			
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	490.930.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	5.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	160.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	24.900,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	9.786,00	1

- цена договора - 2.496.124.686 (Два миллиарда четыреста девяносто шесть миллионов сто двадцать четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

8.4. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг»,
- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	300.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	211.713.174,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	185.655.090,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	66.250.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	54.191.675,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	47.187.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	18.948.350,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.525.839,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.616.087,00	1

- цена договора - 892.087.215 (Восемьсот девяносто два миллиона восемьдесят семь тысяч двести пятнадцать) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

8.5. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	6.400.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	361.962.171,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.958.479,00	1

- цена договора - 6.766.920.650 (Шесть миллиардов семьсот шестьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч шестьсот пятьдесят) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

8.6. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «Жилая и коммерческая недвижимость»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.200.000.000,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	27.146.991,00	1
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.814.390,00	1

- цена договора - 2.229.961.381 (Два миллиарда двести двадцать девять миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча триста восемьдесят один) рубль,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

8.7. Договор купли-продажи векселей, существенными условиями которого являются:

- Продавец (Векселедержатель) - Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково»,

- Покупатель - Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора – следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	43.510.000,00	1

- цена договора - 43.510.000 (Сорок три миллиона пятьсот десять тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 1 (Один) год со дня заключения договора.

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, были одобрены внеочередным Общим собранием акционеров 21 октября 2010 года (Протокол б/н от 21.10.2010 года).

9) описание сделки:

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, предшествующую принятию решения об их одобрении, заключаемые с Обществом с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания»:

9.1. Договор купли-продажи части доли в размере 32,7157% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Юг», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- предмет договора - часть доли в размере 32,7157% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Юг» (ОГРН 1072320019200),
- цена договора: 75.080.000 (Семьдесят пять миллионов восемьдесят тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.2. Договор купли-продажи части доли в размере 98,9% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- предмет договора - часть доли в размере 98,9% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- цена договора: 2.923.706.525 (Два миллиарда девятьсот двадцать три миллиона семьсот шесть тысяч пятьсот двадцать пять) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.3. Договор купли-продажи доли в размере 24,4865% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» в результате использования преимущественного права покупки доли (акцепта оферты), существенными условиями которого будут являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 24,4865% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» (ОГРН 1077758747681),
- цена договора: 18.948.350 (Восемнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч триста пятьдесят) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору (оферте): в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.4. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ЭкспоДом», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ЭкспоДом» (ОГРН 1027700033173),
- цена договора: 24.900 (Двадцать четыре тысячи девятьсот) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.5. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково» (ОГРН 1076911001364),
- цена договора: 47.187.000 (Сорок семь миллионов сто восемьдесят семь тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.6. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК» (ОГРН 1037733023679),
- цена договора: 185.655.090 (Сто восемьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.7. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн» (ОГРН 1087746241450),
- цена договора: 5.000.000 (Пять миллионов) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.8. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой-Завидово», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой-Завидово» (ОГРН 1065030023090),
- цена договора: 160.000 (Сто шестьдесят тысяч) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.9. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Капитал Сервис», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Капитал Сервис» (ОГРН 1067746526704),
- цена договора: 1.128.995.500 (Один миллиард сто двадцать восемь миллионов девятьсот девяносто пять тысяч пятьсот) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.10. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Сельские зори», существенными условиями которого будут являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Сельские зори» (ОГРН 1065029132662),
- цена договора: 1.260.000 (Один миллион двести шестьдесят тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.11. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Старт Полис», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Старт Полис» (ОГРН 1067760825758),
- цена договора: 590.930.000 (Пятьсот девяносто миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.12. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ОГРН 5077746740077),
- цена договора: 3.966.250.000 (Три миллиарда девятьсот шестьдесят шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.13. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Надежда», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Надежда» (ОГРН 1087746947111) ,
- цена договора: 4.126.000.000 (Четыре миллиарда сто двадцать шесть миллионов) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.14. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Патрисия», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Патрисия» (ОГРН 1045005506765),
- цена договора: 18.365.190.190,80 (Восемнадцать миллиардов триста шестьдесят пять миллионов сто девяносто тысяч сто девяносто рублей 80 копеек),
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.15. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора - доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475),
- цена договора: 5.342.100 (Пять миллионов триста сорок две тысячи сто) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору - в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

9.16. Договоры купли-продажи векселей, существенными условиями которых являются:

- Продавец (Векселедержатель): Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания»,
- предмет договоров - следующие простые векселя:

№ пп	Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
1.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	6.400.000.000,00	1
2.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.000.000.000,00	1
3.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.900.000.000,00	1
4.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.000.000.000,00	1
5.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.200.000.000,00	1
6.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.000.000.000,00	1
7.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	759.738.500,00	1
8.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	490.930.000,00	1
9.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	401.613.855,00	1
10.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	361.962.171,00	1

11.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	361.803.387,00	1
12.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	300.000.000,00	1
13.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	211.713.174,00	1
14.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	185.655.090,00	1
15.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	126.000.000,00	1
16.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	100.000.000,00	1
17.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	66.250.000,00	1
18.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	54.191.675,00	1
19.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	47.187.000,00	1
20.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	43.510.000,00	1
21.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	27.146.991,00	1
22.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	18.948.350,00	1
23.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	5.000.000,00	1
24.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.958.479,00	1
25.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.525.839,00	1
26.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.616.087,00	1
27.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.814.390,00	1
28.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.260.000,00	1
29.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	806.475,00	1
30.	ООО «Эстейт Менеджмент»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	160.000,00	1

- цена отчуждаемого имущества составляет 25.079.826.149 (Двадцать пять миллиардов семьдесят девять миллионов восемьсот двадцать шесть тысяч сто сорок девять) рублей

- общая цена договоров: 25.079.826.149 (Двадцать пять миллиардов семьдесят девять миллионов восемьсот двадцать шесть тысяч сто сорок девять) рублей,

- порядок и срок оплаты по договорам: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца в течение 3 (Трех) дней со дня заключения договора.

9.17. Соглашения о зачете, существенными условиями которых являются:

- Сторона-1: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- Сторона-2: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания»,

- предмет соглашений: Стороны прекращают зачетом встречные денежные требования, вытекающие из договоров, указанных в пунктах 9.1-9.16 (за исключением договоров купли-продажи простых векселей Общества с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (Векселедатель), указанных в подпунктах 7, 13, 20, 24, 27 пункта 9.16), а также из следующих договоров, ранее заключенных между Сторонами:

Наименование договора	Заемщик/Должник	Займодавец/Кредитор	Сумма задолженности, Руб.
Договор займа № РР-ОИ/22208 от 22.02.2008, соглашение о переводе долга от 01.06.2010 г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	270.606.555,21
Договор займа № ОИУК-СИГ/12509 от 12.05.2009, соглашение об уступке права требования от 01.06.2010г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	56.450.342,46

Договор займа № ОИУК-СИГ/1709 от 01.07.2009, соглашение об уступке права требования от 01.06.2010г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	23.016.267,11
Договор займа № ОИУК-СИГ/5509 от 05.05.2009, соглашение об уступке права требования от 01.06.2010г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	100.631.232,86
Договор займа № ОИУК-СИГ/6809 от 06.08.2009, соглашение об уступке права требования от 01.06.2010г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	40.819.178,10
Договор займа № РР-ОИ/22807 от 22.08.2007, соглашение о переводе долга от 01.06.2010 г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	458.000.000,00
Договоры купли-продажи векселей от 11.06.2009, соглашение о переводе долга от 01.06.2010 г.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	435.541.424,06

Сумма зачета составляет 28.440.943.130,80 (Двадцать восемь миллиардов четыреста сорок миллионов девятьсот сорок три тысячи сто тридцать рублей 80 копеек). Зачет считается произведенным в момент подписания Сторонами Соглашения.

9.18. Предоставление Обществом согласия на перевод долга, существенными условиями которого являются:

- Кредитор: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Первоначальный должник: Общество с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания»,
- Новый должник: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент»
- Предмет согласия: Кредитор предоставляет Первоначальному должнику согласие на перевод его долга перед Кредитором на общую сумму 1.022.734.543 (Один миллиард двадцать два миллиона семьсот тридцать четыре тысячи пятьсот сорок три) рубля на Нового должника, возникшего из следующих договоров:

Наименование договора	Покупатель/Должник	Продавец/Кредитор	Сумма задолженности, Руб.
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 759.738.500,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г, сроком погашения: по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	759.738.500,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 211.713.174,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г, сроком погашения: по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	211.713.174,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 43.510.000,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г, сроком погашения: по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	43.510.000,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент»	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	4.958.479,00

номинальной стоимостью 4.958.479,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г, сроком погашения: по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,			
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 2.814.390,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г, сроком погашения: по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%.	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	2.814.390,00

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, были одобрены внеочередным Общим собранием акционеров 21 октября 2010 года (Протокол б/н от 21.10.2010 года).

10) описание сделки

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность акционеров Общества, владеющих более чем 20% голосующих акций Общества, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, заключаемые с Обществом с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент»:

10.1. Договор купли-продажи части доли в размере 32,7157% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Юг», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- предмет договора: часть доли в размере 32,7157% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Юг» (ОГРН 1072320019200),
- цена договора: 75.080.000 (Семьдесят пять миллионов восемьдесят тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.2. Договор купли-продажи части доли в размере 99,9% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- предмет договора: часть доли в размере 99,9% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОИ-управляющая компания» (ОГРН 1037707004620),
- цена договора: 2.984.255.795,56 (Два миллиарда девятьсот восемьдесят четыре миллиона двести пятьдесят пять тысяч семьсот девяносто пять рублей 56 копеек),
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.3. Договор купли-продажи части доли в размере 23,4865% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» в результате использования преимущественного права покупки части доли (акцепта оферты), существенными условиями которого будут являться:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора: часть доли в размере 23,4865% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» (ОГРН 1077758747681),
- цена договора: 18.174.200 (Восемнадцать миллионов сто семьдесят четыре тысячи двести) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору (оферте): в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.4. Договор купли-продажи части доли в размере 49% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: часть доли в размере 49% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН-Конаково» (ОГРН 1076911001364),
- цена договора: 46.243.000 (Сорок шесть миллионов двести сорок три тысячи) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.5. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ИСТОК» (ОГРН 1037733023679),
- цена договора: 185.625.090 (Сто восемьдесят пять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч девяносто) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.6. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн» (ОГРН 1087746241450),
- цена договора: 5.000.000 (Пять миллионов) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.7. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой-Завидово», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Вайсрой-Завидово» (ОГРН 1065030023090),
- цена договора: 160.000 (Сто шестьдесят тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.8. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Капитал Сервис», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Капитал Сервис» (ОГРН 1067746526704),
- цена договора: 4.310.000 (Четыре миллиона триста десять тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.9. Договор купли-продажи доли в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Сельские зори», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 50% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Сельские зори» (ОГРН 1065029132662),
- цена договора: 792.676.575 (Семьсот девяносто два миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят пять) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.10. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ТМ Групп», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ТМ Групп» (ОГРН 1067760826385),
- цена договора: 590.930.000 (Пятьсот девяносто миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.11. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ» (ОГРН 5077746741991),
- цена договора: 3.966.250.000 (Три миллиарда девятьсот шестьдесят шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей,
- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.12. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),
- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- предмет договора: доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ОГРН 1087746945351),

- цена договора: 4.126.000.000 (Четыре миллиарда сто двадцать шесть миллионов) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.13. Договор купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),

- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора: доля в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо» (ОГРН 1065029132684),

- цена договора: 18.110.998.515,69 (Восемнадцать миллиардов сто десять миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот пятнадцать рублей 69 копеек),

- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.14. Договор купли-продажи части доли в размере 49% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново», существенными условиями которого являются:

- Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),

- Покупатель: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- предмет договора: часть доли в размере 49% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475),

- цена договора: 5.701.550 (Пять миллионов семьсот одна тысяча пятьсот пятьдесят) рублей,

- порядок и срок оплаты по договору: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца, не позднее чем через 3 (Три) дня со дня заключения договора.

10.15. Договоры купли-продажи векселей, существенными условиями которых являются:

- Продавец (Векселедержатель): Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),

- Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент» (ОГРН 1047796471557),

- предмет договоров - следующие простые векселя:

Векселедатель	Дата составления векселя	Срок погашения	Процентная ставка, %	Номинальная стоимость векселя, руб.	Количество, Штук
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	7.058.176.770,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	4.126.000.000,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	3.032.790.280,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	2.379.626.100,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.932.013.160,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлении, но не ранее	0	1.646.308.090,00	1

		01.11.2010 г.			
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	1.215.231.450,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	870.742.030,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	759.738.500,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	43.510.000,00	1
ООО «ОИ-управляющая компания»	26.07.2010 г.	по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г.	0	43.604.165,00	1

- общая цена договоров: 23.107.740.545 (Двадцать три миллиарда сто семь миллионов семьсот сорок тысяч пятьсот сорок пять) рублей,
- порядок и срок оплаты по договорам: в безналичном порядке на расчетный счет Продавца в течение 3 (Трех) дней со дня заключения договора.

10.16. Соглашения о зачете, существенными условиями которых являются:

- Сторона-1: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Сторона-2: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент»,
- предмет Соглашений: Стороны прекращают зачетом встречные денежные требования, вытекающие из договоров, указанных в пп. 10.1-10.15 настоящего решения, а также из следующих договоров, ранее заключенных между Сторонами:

Наименование договора	Заемщик/Должник	Займодавец/Кредитор	Сумма задолженности, Руб.
Договор займа № ЛИ-ОИ/2309 от 02.03.2009, соглашение о переводе долга от 03.06.2010 г.	ООО «Эстейт Менеджмент»	Общество	74.122.917,81
Договор займа № ОИУК-СИГ/161007 от 16.10.2007, соглашение об уступке права требования от 01.06.2010г.	ООО «Эстейт Менеджмент»	Общество	7.178.957,81
Договор займа № 01-ВС/05 от 08.09.2005 г, соглашение о переводе долга от 01.06.2010г.	ООО «Эстейт Менеджмент»	Общество	580.956.140,39

Сумма зачета составляет 26.829.334.356,57 (Двадцать шесть миллиардов восемьсот двадцать девять миллионов триста тридцать четыре тысячи триста пятьдесят шесть рублей 57 копеек). Зачет считается произведенным в момент подписания Сторонами Соглашения.

10.17. Соглашение о зачете, существенными условиями которого являются:

- Сторона-1: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (Общество),
- Сторона-2: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент»,
- предмет Соглашения: Стороны прекращают зачетом встречные денежные требования, вытекающие из:

- соглашения о переводе долга, согласно которому ООО «ОИ-управляющая компания» (Первоначальный должник) перевела свои обязательства перед Обществом на общую сумму 1.022.734.543 (Один миллиард двадцать два миллиона семьсот тридцать четыре тысячи пятьсот сорок три) рубля, возникшие из следующих договоров:

Наименование договора	Покупатель/Должник	Продавец/Кредитор	Сумма задолженности, Руб.

Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 759.738.500,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г., сроком погашения: по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	759.738.500,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 211.713.174,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г., сроком погашения: по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	211.713.174,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 43.510.000,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г., сроком погашения: по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	43.510.000,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 4.958.479,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г., сроком погашения: по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	4.958.479,00
Договор купли-продажи векселя ООО «Эстейт Менеджмент» номинальной стоимостью 2.814.390,00 рублей, датой составления: 26.07.2010 г., сроком погашения: по предъявлению, но не ранее 01.11.2010 г., процентной ставкой – 0%,	ООО «ОИ-управляющая компания»	Общество	2.814.390,00

на ООО «Эстейт Менеджмент» (Новый должник),

- договоров купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ» (ОГРН 5077746741991) и купли-продажи доли в размере 25% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо» (ОГРН 1065029132684), согласно которым остаток задолженности Общества перед ООО «Эстейт Менеджмент» составляет 1.022.734.574,12 (Один миллиард двадцать два миллиона семьсот тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят четыре рубля 12 копеек).

Сумма зачета составляет 1.022.734.543 (Один миллиард двадцать два миллиона семьсот тридцать четыре тысячи пятьсот сорок три) рубля. Зачет считается произведенным в момент подписания Сторонами Соглашения.

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, являющиеся взаимосвязанными, и в совокупности составляющие для Общества крупную сделку, были одобрены внеочередным Общим собранием акционеров 21 октября 2010 года (Протокол б/н от 21.10.2010 года).

11) описание сделки:

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность членов Совета директоров Общества: Сальниковой Екатерины Михайловны и Сенько Валерия Владимировича, - договор добровольного медицинского страхования (Далее – «Договор»), существенными условиями которого будут являться:

- Стороны договора: Страхователь: ОАО «ОПИН»
Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие»;
- Предмет договора:

СТРАХОВЩИК при наступлении страхового случая в соответствии с Договором и Программой добровольного медицинского страхования принимает на себя обязательства по организации и финансированию медицинских и иных услуг Застрахованным лицам, включенным в списки, предоставленные СТРАХОВАТЕЛЕМ,

СТРАХОВАТЕЛЬ в свою очередь обязуется в течение 10 банковских дней с момента выставления СТРАХОВЩИКОМ счета осуществить оплату по Договору.

- Застрахованные лица: сотрудники ОАО «ОПИН», а также их близкие родственники в соответствии с Программой добровольного медицинского страхования.

- Страховой случай:

Страховым случаем является обращение Застрахованного лица в течение действия Договора в медицинское учреждение из числа предусмотренных Договором при таком состоянии здоровья, которое требует получения медицинской помощи или услуг, включенных в Программу страхования.

Не является Страховым случаем обращение Застрахованного лица за получением медицинских услуг:

- не предусмотренных Договором;
- в медицинские учреждения, не предусмотренные Программой страхования, без предварительного согласования со Страховщиком;

- в связи с получением травмы Застрахованным лицом при управлении им любым транспортным средством в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, а также при передаче им управления лицу, находившемуся в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;

- в связи с умышленным причинением Застрахованным лицом себе телесных повреждений, суицидальными попытками, за исключением тех случаев, когда Застрахованное лицо было доведено до такого состояния противоправными действиями третьих лиц.

- Размер страховой суммы: от 135 000 000 (сто тридцать пять миллионов) рублей.

- Размер страховой премии: от 2 189 000 (Два миллиона сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

- Срок договора: Договор вступает в силу с «01» января 2011 г. и действует до «31» декабря 2011 г.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, одобрена Советом директоров Общества 29 декабря 2010 года (Протокол № 115 от 29.12.2010 года).



ОПИН

Девелоперская группа

ОАО «ОПИН»

www.opin.ru

Москва, Тверской бульвар,
д. 13, стр.1

тел. (495) 363-22-11