

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"

Код эмитента: 50020-А

за 1 квартал 2014 г.

Место нахождения эмитента: 123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13,
стр. 1

**Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит
раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных
бумагах**

Генеральный директор ОАО "ОПИН"

Дата: 15 мая 2014 г.

_____ А.С. Крылов
подпись

Главный бухгалтер ОАО "ОПИН"

Дата: 15 мая 2014 г.

_____ О.М. Сливка
подпись

Контактное лицо: **Литвинова Антонина Андреевна, Начальник Корпоративного управления
Юридического Департамента-Корпоративный секретарь ОАО "ОПИН"**

Телефон: **(495) 363-2211**

Факс: **(495) 363-2211**

Адрес электронной почты: **litvinovaaa@opin.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в
настоящем ежеквартальном отчете: **www.opin.ru/investors/disclosure/reporting.html; http://www.e-
disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664**

Оглавление

Оглавление.....	2
Введение.....	5
I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет	6
1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента	6
1.2. Сведения о банковских счетах эмитента	6
1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента	12
1.4. Сведения об оценщике эмитента	16
1.5. Сведения о консультантах эмитента	16
1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет	16
II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента	16
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента	16
2.2. Рыночная капитализация эмитента	17
2.3. Обязательства эмитента	17
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность	17
2.3.2. Кредитная история эмитента	23
2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам	26
2.3.4. Прочие обязательства эмитента	27
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг	27
2.4.1. Отраслевые риски	30
2.4.2. Страновые и региональные риски	36
2.4.3. Финансовые риски	38
2.4.4. Правовые риски	41
2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента	44
III. Подробная информация об эмитенте	46
3.1. История создания и развитие эмитента	46
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента	46
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента	47
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента	48
3.1.4. Контактная информация	48
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика	48
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента	48
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента	48
3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента	48
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента	49
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента	51
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента	52
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ	52
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг	52
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых	52
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи	52
3.3. Планы будущей деятельности эмитента	52
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях	54
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	54
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента	58
3.6.1. Основные средства	58
IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента	59
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента	59
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	60
4.3. Финансовые вложения эмитента	60
4.4. Нематериальные активы эмитента	64
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований	65
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента	66
4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента	67

4.6.2. Конкуренты эмитента	93
V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента	93
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента	93
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	98
5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента	98
5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента	105
5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента	106
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента	106
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	107
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	109
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	110
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента	111
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента	112
VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	112
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента	112
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций	112
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ('золотой акции')	114
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента	114
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций	114
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	116
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности	117
VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация	120
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	120
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	147
7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента	150
7.4. Сведения об учетной политике эмитента	151
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж	174
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершленного финансового года	174
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента	174
VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах	174
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте	174
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента	174
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента	175
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента	175
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций	178
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом	180
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента	180
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента	182
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента	183

8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены	183
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными	183
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением	183
8.4.1. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием	184
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента ..	184
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам	184
8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента	185
8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента	187
8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	187
8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента	187
8.9. Иные сведения	187
8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками	187
Приложение к ежеквартальному отчету. Аудиторское заключение к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента	188
Приложение к ежеквартальному отчету. Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами	193

Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.

I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет

1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

ФИО	Год рождения
Разумов Дмитрий Валерьевич (председатель)	1975
Сальникова Екатерина Михайловна	1957
Сенько Валерий Владимирович	1979
Сосновский Михаил Александрович	1975
Кошеленко Сергей Адольфович	1969
Рябокобылко Сергей Юрьевич	1971
Каменской Игорь Александрович	1968
Крылов Артемий Сергеевич	1977
Гриза Наталья Валентиновна	1966

Единоличный исполнительный орган эмитента

ФИО	Год рождения
Крылов Артемий Сергеевич	1977

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

1.2. Сведения о банковских счетах эмитента

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: ***Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО АКБ «РОСБАНК»***

Место нахождения: ***107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.***

ИНН: ***7730060164***

БИК: ***044525256***

Номер счета: ***40702810700000011882***

Корр. счет: ***30101810000000000256***

Тип счета: ***Расчетный рублевый***

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: ***Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО АКБ «РОСБАНК»***

Место нахождения: ***107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.***

ИНН: ***7730060164***

БИК: **044525256**
Номер счета: **40702840000000011882**
Корр. счет: **30101810000000000256**
Тип счета: **Текущий валютный (доллары США)**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО АКБ «РОСБАНК»**
Место нахождения: **107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.**
ИНН: **7730060164**
БИК: **044525256**
Номер счета: **40702840900003011882**
Корр. счет: **30101810000000000256**
Тип счета: **Транзитный валютный (доллары США)**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО Банк ВТБ**
Место нахождения: **190000 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.**
ИНН: **7702070139**
БИК: **044525187**
Номер счета: **40702810800160000346**
Корр. счет: **30101810700000000187**
Тип счета: **Расчетный рублевый**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО Банк ВТБ**
Место нахождения: **190000 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.**
ИНН: **7702070139**
БИК: **044525187**
Номер счета: **40702840700160200151**
Корр. счет: **30101810700000000187**
Тип счета: **Текущий валютный (доллары США)**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Банк ВТБ (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО Банк ВТБ**
Место нахождения: **190000 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.**
ИНН: **7702070139**
БИК: **044525187**
Номер счета: **40702840000160200152**
Корр. счет: **30101810700000000187**
Тип счета: **Транзитный валютный (доллары США)**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Закрытое акционерное общество «Райффайзенбанк»**
Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО «Райффайзенбанк»**
Место нахождения: **129090, г. Москва, ул. Троицкая, д.17, стр.1.**

ИНН: 7744000302
БИК: 044525700
Номер счета: 40702810000001407245
Корр. счет: 30101810200000000700
Тип счета: *Расчетный рублевый*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество «Райффайзенбанк»*
Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО «Райффайзенбанк»*
Место нахождения: *129090, г. Москва, ул. Троицкая, д.17, стр.1.*
ИНН: 7744000302
БИК: 044525700
Номер счета: 40702840300001407245
Корр. счет: 30101810200000000700
Тип счета: *Текущий валютный (доллары США)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество «Райффайзенбанк»*
Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО «Райффайзенбанк»*
Место нахождения: *129090, г. Москва, ул. Троицкая, д.17, стр.1.*
ИНН: 7744000302
БИК: 044525700
Номер счета: 40702840000000407245
Корр. счет: 30101810200000000700
Тип счета: *Транзитный валютный (доллары США)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество «Райффайзенбанк»*
Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО «Райффайзенбанк»*
Место нахождения: *129090, г. Москва, ул. Троицкая, д.17, стр.1.*
ИНН: 7744000302
БИК: 044525700
Номер счета: 40702810300002407245
Корр. счет: 30101810200000000700
Тип счета: *Расчетный рублевый (корпоративные карты)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Акционерный коммерческий банк "РОСБАНК" (открытое акционерное общество)*
Сокращенное фирменное наименование: *ОАО АКБ «РОСБАНК»*
Место нахождения: *107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.*
ИНН: 7730060164
БИК: 044525256
Номер счета: 40702810300007511882
Корр. счет: 30101810000000000256
Тип счета: *Расчетный рублевый (корпоративные карты)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество)*

Сокращенное фирменное наименование: **ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»**
Место нахождения: **107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1**
ИНН: **7734202860**
БИК: **044585659**
Номер счета: **40702810500760003485**
Корр. счет: **30101810300000000659**
Тип счета: **Расчетный рублевый**

Сведения о кредитной организации
Полное фирменное наименование: **«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»**
Место нахождения: **107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1**
ИНН: **7734202860**
БИК: **044585659**
Номер счета: **40702840900767003485**
Корр. счет: **30101810300000000659**
Тип счета: **Транзитный валютный (доллары США)**

Сведения о кредитной организации
Полное фирменное наименование: **ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»**
Место нахождения: **123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10**
ИНН: **7744000038**
БИК: **044552632**
Номер счета: **40702810400000001486**
Корр. счет: **30101810400000000632**
Тип счета: **Расчетный рублевый**

Сведения о кредитной организации
Полное фирменное наименование: **«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»**
Место нахождения: **107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1**
ИНН: **7734202860**
БИК: **044585659**
Номер счета: **40702840800760003485**
Корр. счет: **30101810300000000659**
Тип счета: **Текущий валютный (доллары США)**

Сведения о кредитной организации
Полное фирменное наименование: **Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО АКБ «РОСБАНК»**
Место нахождения: **107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.**
ИНН: **7730060164**
БИК: **044525256**
Номер счета: **40702124700000011882**
Корр. счет: **30101810000000000256**
Тип счета: **Текущий валютный счет Канадские доллары**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО АКБ «РОСБАНК»*

Место нахождения: *107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.*

ИНН: *7730060164*

БИК: *044525256*

Номер счета: *40702124600003011882*

Корр. счет: *30101810000000000256*

Тип счета: *Транзитный валютный счет Канадские доллары*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»*

Место нахождения: *123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10*

ИНН: *7744000038*

БИК: *044552632*

Номер счета: *40702840100000000375*

Корр. счет: *30101810400000000632*

Тип счета: *Текущий валютный (доллары США)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»*

Место нахождения: *123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10*

ИНН: *7744000038*

БИК: *044552632*

Номер счета: *40702840400000700375*

Корр. счет: *30101810400000000632*

Тип счета: *Транзитный валютный (доллары США)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Гранд Инвест Банк»*

Сокращенное фирменное наименование: *«Гранд Инвест Банк» (ОАО)*

Место нахождения: *129010, г. Москва, Проспект Мира, д. 16, стр. 2*

ИНН: *7750004312*

БИК: *044525680*

Номер счета: *40702810600000003395*

Корр. счет: *30101810100000000680*

Тип счета: *Расчетный рублевый*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Гранд Инвест Банк»*

Сокращенное фирменное наименование: *«Гранд Инвест Банк» (ОАО)*

Место нахождения: *129010, г. Москва, Проспект Мира, д. 16, стр. 2*

ИНН: *7750004312*

БИК: *044525680*

Номер счета: 40702840700001000555
Корр. счет: 30101810100000000680
Тип счета: *Текущий валютный (доллары США)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Гранд Инвест Банк»*
Сокращенное фирменное наименование: *«Гранд Инвест Банк» (ОАО)*
Место нахождения: *129010, г. Москва, Проспект Мира, д. 16, стр. 2*
ИНН: 7750004312
БИК: 044525680

Номер счета: 40702840400000000555
Корр. счет: 30101810100000000680
Тип счета: *Транзитный валютный (доллары США)*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Акционерный коммерческий банк «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (открытое акционерное общество)*
Сокращенное фирменное наименование: *АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ОАО)*
Место нахождения: *121069, г. Москва, ул. Большая Молчановка, 21а*
ИНН: 7725038124
БИК: 044583266

Номер счета: 40702810900000001196
Корр. счет: 30101810100000000266
Тип счета: *Расчетный рублевый*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»*
Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Банк «Санкт-Петербург»*
Место нахождения: *195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, литера А.*
ИНН: 7831000027
БИК: 044030790

Номер счета: 40702810490550000128
Корр. счет: 30101810900000000790
Тип счета: *Расчетный рублевый*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»*
Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Банк «Санкт-Петербург»*
Место нахождения: *195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, литера А.*
ИНН: 7831000027
БИК: 044030790

Номер счета: 40702840090550100016
Корр. счет: 30101810900000000790
Тип счета: *Текущий валютный счет доллары США*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»*
Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Банк «Санкт-Петербург»*

Место нахождения: **195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, литера А.**
ИНН: **7831000027**
БИК: **044030790**
Номер счета: **40702840990550200016**
Корр. счет: **30101810900000000790**
Тип счета: **Транзитный валютный счет доллары США**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Открытое акционерное общество «Сбербанк России»**
Сокращенное фирменное наименование: **ОАО «Сбербанк России»**
Место нахождения: **Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д.19**
ИНН: **7707083893**
БИК: **044525225**
Номер счета: **40702810540020006198**
Корр. счет: **30101810400000000225**
Тип счета: **Расчетный рублевый**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: **Коммерческий Банк "РОСПРОМБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью)**
Сокращенное фирменное наименование: **КБ "РОСПРОМБАНК" (ООО)**
Место нахождения: **101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, строение 2**
ИНН: **7724192564**
БИК: **044583120**
Номер счета: **40702810100170004411**
Корр. счет: **30101810000000000120**
Тип счета: **Расчетный рублевый**

1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента

Указывается информация об аудиторе (аудиторах), осуществляющем (осуществившем) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента и (или) группы организаций, являющихся по отношению друг к другу контролирующим и подконтрольным лицами либо обязанных составлять такую отчетность по иным основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами, если хотя бы одной из указанных организаций является эмитент (далее – сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента), входящей в состав ежеквартального отчета, на основании заключенного с ним договора, а также об аудиторе (аудиторах), утвержденном (выбранном) для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в том числе его сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности, за текущий и последний заверченный финансовый год.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Росэкспертиза»**
Место нахождения: **107078, Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.**
ИНН: **7708000473**
ОГРН: **1027739273946**
Телефон: **(495) 721-3883**
Факс: **(495) 972-6500**
Адрес электронной почты: **rosexp@online.ru**

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Некоммерческое партнерство "Российская Коллегия аудиторов"**

Место нахождения

107045 Россия, город Москва, Колокольников пер. 2/6

Финансовый год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Сводная бухгалтерская отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента)

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, а также существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента), нет

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия:
отсутствует.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

кандидатура аудитора для утверждения на годовом общем собрании акционеров выдвигается Советом директоров Эмитента при утверждении повестки для годового Общего собрания акционеров в порядке, предусмотренном пп. 1, 2 ст. 54 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Указывается информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий:
работ, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий, не было.

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора, указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором по итогам последнего завершеного финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

размер вознаграждения аудитора определяется Советом директоров.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитором по итогам проверки за 2013 год - 800 000 рублей.

Приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют. ООО "Росэкспертиза" утверждено в качестве аудитора Эмитента на 2014 год. Вознаграждение аудитором за текущий финансовый год не выплачивалось.

Полное фирменное наименование: **Закрытое акционерное общество "Делойт и Туш СНГ"**

Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО "Делойт и Туш СНГ"**

Место нахождения: **125047, г. Москва, ул. Лесная, д. 5.**

ИНН: **7703097990**

ОГРН: 1027700425444

Телефон: (495) 787-0600

Факс: (495) 787-0601

Адреса электронной почты не имеет

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Некоммерческое партнерство "Аудиторская Палата России"**

Место нахождения

105120 Россия, город Москва, 3-й Сыромятнический пер. 3/9 стр. 3

Финансовый год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Сводная бухгалтерская отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
		2007
		2008
		2009
		2010

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента)

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, а также существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента), нет

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия: **отсутствует.**

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Решение об утверждении аудитора консолидированной отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями МСФО, принимается Генеральным директором Эмитента.

Указывается информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий: **в 2006-2008 гг. оказывались консультационные услуги, в т.ч. в рамках проведения SPO.**

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора, указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором по итогам последнего завершеного финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

размер вознаграждения аудитора, осуществляющего аудит консолидированной финансовой отчетности эмитента, определяется на основании заключенного с ним договора.

Приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

Полное фирменное наименование: **Закрытое акционерное общество «ПрайсвогтерхаусКуперс Аудит»**

Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО «ПрайсвогтерхаусКуперс Аудит»**

Место нахождения: **125047, г. Москва, ул. Бутырский вал, дом 10**

ИНН: **7705051102**

ОГРН: 1027700148431

Телефон: +7 (495) 967-6000

Факс: +7 (495) 967-6001

Адреса электронной почты не имеет

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Некоммерческое партнерство "Аудиторская Палата России"**

Место нахождения

105120 Россия, г. Москва, 3-й Сыромятнический пер. 3/9 стр. 3

Финансовый год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Сводная бухгалтерская отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
		2011
		2012
		2013

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента)

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, а также существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента), нет

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия: **отсутствует.**

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Решение об утверждении аудитора консолидированной отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями МСФО, принимается Генеральным директором Эмитента. В 2011 году кандидатура аудитора была принята к сведению Советом директоров (Протокол № 124 от 01 августа 2011 г.).

Указывается информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий: **работ, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий, не было.**

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора, указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором по итогам последнего завершеного финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

размер вознаграждения аудитора, осуществляющего аудит консолидированной финансовой отчетности эмитента, определяется на основании заключенного с ним договора.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитором по итогам проверки консолидированной финансовой отчетности Эмитента:

за 2013 год – 7 375 000 рублей.

Приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

ООО "Росэкспертиза" утверждено в качестве аудитора Эмитента на 2014 год. Вознаграждение

аудитору за текущий финансовый год не выплачивалось.

1.4. Сведения об оценщике эмитента

Оценщики по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались

1.5. Сведения о консультантах эмитента

Финансовые консультанты по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались

1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет

ФИО: *Сливка Ольга Мирославовна*

Год рождения: *1984*

Сведения об основном месте работы:

Организация: *ОАО "ОПИН"*

Должность: *Главный бухгалтер*

II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: *РСБУ*

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: *тыс. руб./чел.*

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Производительность труда	18 812.5	614.1
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	0.3	0.3
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0.1	0.1
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	8.23	-106.27
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

Показатель «производительность труда» за 3 месяца 2014 года, в сравнении с аналогичным годовым показателем 2013 года, уменьшился на 96,74%, что обусловлено уменьшением за 3 месяца 2014 года выручки от реализации товаров (работ, услуг) от размера среднеквартальной выручки за 2013 год, при незначительном увеличении уровня средней численности работников.

Соотношения размера задолженности к собственному капиталу, а также размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала в анализируемых периодах существенно не изменилось и составило значение 0,3 и, соответственно, 0,1.

Показатель «степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)» определяется как частное от деления разницы между краткосрочными обязательствами и денежными средствами к прибыли (убыткам) от продаж и амортизационных отчислений за соответствующий отчетный период и характеризует достаточность имеющихся средств от прибыли отчетного периода до уплаты

налогов для целей погашения суммы краткосрочных обязательств, а также процентов по ним. За 2013 год показатель имеет положительное значение, которое составило 8,23, что связано в первую очередь с существенным увеличением объема выручки и рентабельности от продаж объектов недвижимости в 2013 г.

В 1 квартале 2014 года показатель существенно уменьшился и достиг отрицательного значения, по причине полученных убытков от реализации товаров (работ, услуг, что обусловлено не высокой покупательской активностью на рынке объектов недвижимости в первом квартале 2014 года.

2.2. Рыночная капитализация эмитента

Рыночная капитализация рассчитывается как произведение количества акций соответствующей категории (типа) на рыночную цену одной акции, раскрываемую организатором торговли на рынке ценных бумаг и определяемую в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09.11.2010 № 10-65/пз-н

Единица измерения: руб.

Наименование показателя	2013	1 кв. 2014
Рыночная капитализация	5 185 724 175.1	4 302 918 181.1

Информация об организаторе торговли на рынке ценных бумаг, на основании сведений которого осуществляется расчет рыночной капитализации, а также иная дополнительная информация о публичном обращении ценных бумаг по усмотрению эмитента:

Рыночная капитализация акций Общества на Московской межбанковской валютной бирже (ММВБ) по состоянию на 30 декабря - последний рабочий день 2013 года составила 5 185 724 175,1 руб. Рыночная капитализация акций Общества на Московской межбанковской валютной бирже (ММВБ) по состоянию на 31 марта - последний рабочий день 1 квартала 2014 года составила 4 302 918 181,1 руб.

Рыночная цена определяется в ходе торгов у организатора торговли на рынке ценных бумаг. Акции Общества допущены к обращению следующими организаторами торговли: Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» – котировальный список «Б».

Рыночная капитализация рассчитана организатором торговли ЗАО «ФБ ММВБ». Ежедневная капитализация рассчитывается ЗАО «ФБ ММВБ» как произведение общего количества акций эмитента соответствующей категории (типа), находящихся в обращении, и средневзвешенной цены, определенной по всем рыночным сделкам, совершенным в течение торгового дня. Дополнительная информация о рыночной капитализации приведена на сайте ЗАО "ФБ ММВБ" по адресу: www.micex.ru, а также на сайте ОАО Московская биржа по адресу: www.moex.com

2.3. Обязательства эмитента

2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

За 2013 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	6 229 773
в том числе:	
кредиты	5 891 566
займы, за исключением облигационных	338 207
облигационные займы	0
Краткосрочные заемные средства	5 749 842
в том числе:	

кредиты	3 508 709
займы, за исключением облигационных	2 241 133
облигационные займы	0
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	0
в том числе:	
по кредитам	0
по займам, за исключением облигационных	0
по облигационным займам	0

Структура кредиторской задолженности
Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	8 662 867
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	9 259
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	1 038 277
из нее просроченная	0
перед персоналом организации	0
из нее просроченная	0
прочая	7 615 331
из нее просроченная	0

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: ***"БАНК "Санкт-Петербург" (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО "БАНК "Санкт-Петербург"***

Место нахождения: ***Российская Федерация, 191167, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 178, литера А.***

ИНН: ***7831000027***

ОГРН: ***1027800000140***

Сумма задолженности: ***1 230 077 935 руб.***

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: ***Нет***

Полное фирменное наименование: ***Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО АКБ Росбанк***

Место нахождения: ***107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.***

ИНН: ***7730060164***

ОГРН: ***1027739460737***

Сумма задолженности: **2 209 830 372**

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»**

Место нахождения: **107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1**

ИНН: **7734202860**

ОГРН: **1027739555282**

Сумма задолженности: **5 938 652 447**

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Мартемьяново»**

Место нахождения: **117218, город Москва, Черемушкинская Б. ул., дом № 21**

ИНН: **5030048376**

ОГРН: **1055005602475**

Сумма задолженности: **2 884 850 632**

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Проект Капитал»**

Место нахождения: **117042, город Москва, Чечёрский проезд, д. 120, пом. I.**

ИНН: **7707526697**

ОГРН: **1047796674420**

Сумма задолженности: **3 670 961 373**

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Строй Групп»**

Место нахождения: **117461, город Москва, ул. Каховка, д. 10, корп. 3**

ИНН: **7707504157**

ОГРН: 1037739926872

Сумма задолженности: 2 339 521 756

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **COVERICO HOLDINGS CO. LIMITED**

Сокращенное фирменное наименование: **отсутствует**

Место нахождения: **Vyronos, 36 NICOSIA TOWER CENTER, 8th floor, P.C. 1506, Nicosia, Cyprus**

Не является резидентом РФ

Сумма задолженности: 1 210 504 656

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

За 3 мес. 2014 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	7 388 187
в том числе:	
кредиты	7 019 414
займы, за исключением облигационных	368 773
облигационные займы	0
Краткосрочные заемные средства	5 287 503
в том числе:	
кредиты	2 613 248
займы, за исключением облигационных	2 674 255
облигационные займы	0
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	0
в том числе:	
по кредитам	0
по займам, за исключением облигационных	0
по облигационным займам	0

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Общий размер кредиторской задолженности	5 900 620
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	7 208
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	455 301
из нее просроченная	0
перед персоналом организации	0
из нее просроченная	0
прочая	5 438 111
из нее просроченная	0

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: ***"БАНК "Санкт-Петербург" (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО "БАНК "Санкт-Петербург"***

Место нахождения: ***Российская Федерация, 191167, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 178, литера А.***

ИНН: ***7831000027***

ОГРН: ***1027800000140***

Сумма задолженности: ***1 234 897 145***

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: ***Нет***

Полное фирменное наименование: ***Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО АКБ Росбанк***

Место нахождения: ***107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.***

ИНН: ***7730060164***

ОГРН: ***1027739460737***

Сумма задолженности: ***1 908 941 319***

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: ***Нет***

Полное фирменное наименование: ***«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»***

Место нахождения: ***107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1***

ИНН: ***7734202860***

ОГРН: ***1027739555282***

Сумма задолженности: ***6 472 295 412***

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует
Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Мартемьяново»**
Место нахождения: **117218, город Москва, Черемушкинская Б. ул., дом № 21**
ИНН: **5030048376**
ОГРН: **1055005602475**

Сумма задолженности: **2 884 850 632**
руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует
Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**
Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Полис»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Эко-Полис»**
Место нахождения: **117042, город Москва, ул. Южнобутовская, дом 101, офис 18.**
ИНН: **7707596045**
ОГРН: **1067746908756**

Сумма задолженности: **566 183 917**
руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует
Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**
Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **COVERICO HOLDINGS CO. LIMITED**
Сокращенное фирменное наименование: **отсутствует**
Место нахождения: **Vyronos, 36 NICOSIA TOWER CENTER, 8th floor, P.C. 1506, Nicosia, Cyprus**
Не является резидентом РФ
Сумма задолженности: **988 682 430**
руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует
Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**
Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Закрытое акционерное общество "Рублево"**
Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО "Рублево"**
Место нахождения: **117418, город Москва, ул. Гарибальди, д. 29, корп. 4**
ИНН: **7731023670**
ОГРН: **1025002868550**

Сумма задолженности: **630 390 000**

руб.

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершенного финансового года и текущего финансового года кредитным договорам и/или договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла 5 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода (квартала, года), предшествовавшего заключению соответствующего договора, в отношении которого истек установленный срок представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
1. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 9502/12 от 20 марта 2012 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, USD	80 000 000 USD
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, USD	19 988 000 USD
Срок кредита (займа), (дней)	811
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	10,25
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Планный срок (дата) погашения кредита (займа)	09.06.2014
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
2. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № RK/001/12 от 27 января 2012 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество), 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 11.
Сумма основного долга на момент	99 900 000 USD

возникновения обязательства, USD	
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 899 932 462,68 RUR
Срок кредита (займа), (дней)	1525
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	11
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	31.03.2016
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
3. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 0155-12-001806 от 13 июня 2012 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», 191167, Санкт-Петербург, Невский пр., 178 лит. А.
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	1 230 077 935,07 RUR
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 230 077 935,07 RUR
Срок кредита (займа), (дней)	1 822
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	13
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	09.06.2017
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
4. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 9539/12 от 31 октября 2012 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1

Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, USD	50 000 000 USD
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, USD	50 000 000 USD
Срок кредита (займа), (дней)	1094
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	10,6
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	30.10.2015
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
5. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 5539/13 от 07 октября 2013 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, USD	50 000 000 USD
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, USD	50 000 000 USD
Срок кредита (займа), (дней)	753
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	10,6
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	30.10.2015
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
6. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 5547/13 от 29 октября 2013 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков переулок, д.2, стр. 1

Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, USD	80 000 000 USD
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, USD	60 000 000 USD
Срок кредита (займа), (дней)	731
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	10,6
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	30.10.2015
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен

Вид и идентификационные признаки обязательства	
7. Договор кредита, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 3071 от 16 декабря 2013 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Коммерческий Банк "РОССИЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ БАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), 101990 Москва, улица Мясницкая, дом 35, строение 2
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	150 000 000 RUR
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	79 400 000 RUR
Срок кредита (займа), (дней)	1096
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	14
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	16.12.2016
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Кредит не погашен

2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2014, 3 мес.
-------------------------	--------------

Общая сумма обязательств эмитента из предоставленного им обеспечения	4 784 713 849
Общая сумма обязательств третьих лиц, по которым эмитент предоставил обеспечение, с учетом ограниченной ответственности эмитента по такому обязательству третьего лица, определяемой исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательству третьего лица	2 155 711 149
В том числе в форме залога или поручительства	2 155 711 149

Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного за период с даты начала текущего финансового года и до даты окончания отчетного квартала третьим лицам, в том числе в форме залога или поручительства, составляющие не менее 5 процентов от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего предоставлению обеспечения

Указанные обязательства в данном отчетном периоде не возникали

Обязательств, составляющих не менее 5 процентов от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего предоставлению обеспечения, нет

2.3.4. Прочие обязательства эмитента

Прочих обязательств, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенно отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется

2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг

Политика эмитента в области управления рисками:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Отраслевые риски

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

Риски, связанные с усилением конкуренции:

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

Деятельность в области строительства, а также деятельность, связанная с недвижимостью, в России характеризуется высоким уровнем конкуренции. Эмитент 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 Эмитента, 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 Эмитентом. Однако конкуренция на российском рынке девелопмента недвижимости и услуг по управлению недвижимостью носит локальный характер. Рынок Москвы и Московской области крайне фрагментирован. Получить точную информацию о появлении новых участников рынка очень сложно в силу того, что большинство участников российского рынка недвижимости являются частными, закрытыми компаниями, которые раскрывают информацию о своем бизнесе и результатах деятельности очень редко. Выход дополнительных игроков, включая превосходящих Эмитента 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 Эмитенту долю рынка и его конкурентное положение. Способность Эмитента сохранять конкурентное положение зависит от его возможностей предлагать конкурентные цены и услуги. Не может быть гарантии, что Эмитент сможет и в будущем успешно конкурировать с существующими или новыми конкурентами. Эти и иные факторы, а также экономическая конъюнктура рынка могут привести к дальнейшему обострению конкуренции и оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, финансовое положение и результаты операционной деятельности Эмитента.

Риски, связанные с интенсивным ростом:

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

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

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 Эмитента отсутствует опыт или он незначителен, а также риск прерывания постоянной деятельности и рассеивания управленческих ресурсов Эмитента. Если приобретенные активы окажутся неподходящими для развития Эмитента, 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 Эмитента по расширению своей деятельности.

Внедрение стратегии роста Эмитента может потребовать привлечения финансовых ресурсов. Невозможно гарантировать, что потоков денежных средств от деятельности Эмитента и/или

заимствований от финансовых учреждений или финансовых средств, привлекаемых с фондового рынка, будет достаточно для финансирования его запланированных расходов в ближайшем будущем. Если Эмитент 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 Эмитента смогут в полном объеме вернуть ранее выданные Эмитентом авансы, а незавершенные проекты могут быть реализованы без существенной потери стоимости. Это может привести к существенным убыткам, негативно отразиться на ликвидности Эмитента и привести к существенной потере капитализации. Более того, Эмитент 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 Эмитент может быть вынужден передать в залог кредиторам с высоким уровнем дисконта при определении залоговой стоимости. Резкий рост Эмитента может привести к нехватке административных, производственных и финансовых ресурсов.

Объем деятельности Эмитента очень быстро рос в последние годы. Резкий рост может привести к значительной нехватке административных, оперативных и финансовых ресурсов. В результате, Эмитенту 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 Эмитенту не удастся успешно справиться с вышеуказанными задачами, или если Эмитент 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 Эмитента.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимое имущество:

Главный риск, связанный с инвестициями в недвижимое имущество является отсутствие надежной информации о рынке недвижимого имущества в Российской Федерации, что затрудняет оценку стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Эмитенту.

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 Эмитента, отражает его рыночную стоимость.

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

Способность Эмитента 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 Эмитента имеется опытная команда, специализирующаяся в области недвижимости, которая, по мнению Эмитента, была в состоянии помочь Эмитенту своевременно приобретать право собственности на необходимые ему объекты недвижимости. Однако невозможно гарантировать, что Эмитент сможет делать это в будущем. Если Эмитент 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 Эмитент 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 Эмитента по использованию зданий или их ремонту, или переоборудованию. Следовательно, невозможно гарантировать, что Эмитент 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 Эмитента.

Способность Эмитента строить и реализовывать построенные объекты - исключительно важна для его стратегии и коммерческого успеха. В настоящее время на рынках, на которых работает Эмитент,

задействовано большое количество строительных организаций, однако существует нехватка высококвалифицированных подрядчиков, способных строить новые здания с соблюдением всех сроков и в соответствии со стандартизированными требованиями Эмитента. У Эмитента нет гарантии, в будущем Эмитент сможет находить высококвалифицированных подрядчиков, либо иных лиц, участвующих в строительстве, в частности, проектировщиков, что позволило бы ей своевременно строить и реализовывать построенные объекты. Неспособность Эмитента 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 Эмитента на недвижимое имущество или прекращение проектов Эмитента по строительству новых зданий может оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Эмитента и его финансовое положение. Деятельность Эмитента 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 Эмитента 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 Эмитента 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 Эмитенту) на имущество, которым владеет или которое арендует Эмитент.

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

Эмитент осуществляет значительные инвестиции в недвижимое имущество. Эмитент и его дочерние общества подпадают под влияние рисков, типичных для строительной деятельности в России, поскольку бизнес Эмитента 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 Эмитента в силу страновых и региональных рисков;
- в) ухудшения финансового положения потенциальных покупателей недвижимости Эмитента, снижающее их возможность приобретать объекты недвижимости, изменения спроса на недвижимое имущество.

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

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, Эмитент может также подвергнуться существенному негативному влиянию, что может привести к реализации убытков, потере стоимости активов, ухудшению ликвидности, а также к падению капитализации Эмитента.

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 Эмитента 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 Эмитента 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 Эмитента и его дочерних обществ.

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

Предполагаемые действия Эмитента в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Определение в настоящее время конкретных действий Эмитента 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. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Эмитент 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 так же заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Эмитента в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получения большей прибыли.

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

Рост расходов Эмитента может негативно сказаться на доходности его деятельности. Стоимость реализуемых Эмитентом проектов и затраты по управлению (эксплуатации) объектами недвижимости Эмитента 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 Эмитента;
- 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 Эмитентом 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 Эмитента. 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 Эмитента норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Эмитента и его дочерних обществ увеличение стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их

реализации.

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

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

На случай наступления вышеуказанных неблагоприятных факторов Эмитент планирует:

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

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

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

Прибыль, полученная Эмитентом в результате инвестирования в объекты недвижимости, зависит от изменения рыночной стоимости зданий, находящихся в собственности Эмитента, а также от объема выручки, получаемой от сдачи в аренду помещений, поэтому основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Эмитентом или ее дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

В целях управления вышеуказанными рисками Эмитент 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 Эмитента 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 Эмитентом в части получения доходов от сдачи в аренду объектов недвижимости во всех секторах деятельности Эмитента. Гарантий того, что в условиях усиливающейся конкуренции Эмитент сможет работать так же успешно, не существует.

Иные риски

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

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

В настоящее время Эмитент 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 Эмитента, 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 Эмитента 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 Эмитента брать на себя долг, при этом проблема долга или ценных бумаг, акций, может ослабить интерес существующих акционеров к Эмитенту. Любые такие обстоятельства могли бы оказать существенное негативное влияние на бизнес Эмитента, результаты его деятельности, финансовое состояние и перспективы.

Эмитент зарегистрирован в г. Москве и осуществляет свою деятельность в Москве, в Московской области.

2.4.2. Страновые и региональные риски

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

Поскольку Эмитент осуществляет свою основную деятельность в Российской Федерации, основные страновые и региональные риски, влияющие на деятельность Эмитента, 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 Эмитента.

Эмитент осуществляет свою деятельность в г. Москве и Московской области. Данные регионы отличаются политической и экономической стабильностью. Эмитент не ведет никакой деятельности в регионах с неустойчивой политической и экономической обстановкой. В случае участия Эмитента 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 Эмитента 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 Эмитента. Помимо рисков экономического характера, Российская Федерация в большей мере, чем страны с развитой рыночной экономикой, подвержена политическим и регулятивным рискам.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован 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 Эмитент не может полностью исключить риски, связанные с возможным введением чрезвычайного

положения а также риски, связанные с забастовками на предприятиях поставщиках эмитента.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент 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 информации, полученной от 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 Эмитента.

В регионах, где Эмитент 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 Эмитента.

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 Эмитента.

Предполагаемые действия Эмитента 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 Эмитента.

Эмитент 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, Эмитент 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 Эмитента.

Определение в настоящее время конкретных действий Эмитента 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. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.

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

- по возможности, сохранять основные средства до момента изменения ситуации в лучшую сторону;*
- предпринять меры, направленные на жизнеобеспечение работников Эмитента, на обеспечение работоспособности Эмитента;*
- 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), Эмитент учитывает при ведении договорной деятельности возможность наступления таких событий.

При этом Эмитент 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.

2.4.3. Финансовые риски

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

Эмитент подвержен 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 Эмитента в виде отрицательных курсовых разниц.

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

Действия Эмитента по хеджированию валютных рисков

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

- долларах США и/или
- Евро.

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

Риски изменения процентных ставок

Поскольку в своей деятельности Эмитент использует заемные средства, рост ставки процента по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы Эмитента, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности Эмитента по привлечению кредитно-финансовых ресурсов для финансирования своих проектов, что в целом может негативно повлиять на финансовое положение Эмитента. 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 Эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента:

В случае отрицательных изменений валютного курса и процентных ставок, Эмитент 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 Эмитента, а зависят от общеэкономической ситуации в стране.

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

- *пересмотреть структуру финансирования;*
 - *оптимизировать затратную часть деятельности;*
 - *пересмотреть программы капиталовложений и заимствований;*
 - *приостановить реализацию отдельных проектов;*
 - *реализовать отдельные проекты и/или объекты недвижимости;*
 - *рассмотреть возможности привлечения дополнительного заемного или акционерного финансирования.*
- Одним из элементов стратегии Компании является постоянный мониторинг среднерыночной динамики процентных ставок, при существующем колебании которой проводятся специальные сессии с банками-партнерами.*

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 Эмитенту 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 Эмитент, а также снижение рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых Эмитентом по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры.

Наличие обязательств Эмитента по уже заключенным кредитным договорам и договорам займа могут: (а) ограничить способность Эмитента привлекать дополнительное финансирование, (б) дать конкурентам, имеющим более низкую долговую нагрузку, преимущество в конкурентной борьбе, (в) повлечь потерю контроля Эмитента над ее дочерними предприятиями или собственностью, (г) повлечь необходимость направлять существенную долю доходов Эмитента на обслуживание долга и ограничить способность Эмитента 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 Эмитента выполнить свои обязательства. Наступление такого рискованного события может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации Эмитента и т.д.

Управление риском ликвидности осуществляется Эмитентом путем анализа планируемых денежных потоков. Строительство всех новых проектов планируется в основном за счет проектного финансирования. Компания обладает положительной кредитной историей, что подтверждено успешным рефинансированием кредитного портфеля. Компания ведет тщательный контроль за состоянием ликвидности таким образом, чтобы денежных средств, поступающих от продажи объектов, а также авансовых платежей по договорам на строительство было достаточно для покрытия текущих обязательств.

Риск роста темпов инфляции:

Эмитент сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности. Ускорение темпов инфляции может оказать негативный эффект на финансовые результаты Эмитента. 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 Эмитент 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 Эмитента и снижению операционной маржи.

Предполагаемые действия Эмитента на случай увеличения показателей инфляции: Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Эмитента, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства Российской

Федерации, Эмитент 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, Эмитент 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, Эмитент 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 регулируемыми, 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. Эмитент попытался уменьшить свой риск, переведя расчетно-кассовое обслуживание, получая и храня свои денежные средства в нескольких российских банках, в том числе в Сбербанке и ОАО «Банк «Санкт-Петербург» однако несостоятельность хотя бы одного из банков может оказать существенное негативное влияние на бизнес Эмитента. Если произойдет банковский кризис или банки, в которых Эмитент хранит свои денежные средства, станут неплатежеспособными или будут объявлены банкротами, то это может привести к существенному неблагоприятному воздействию на деятельность Эмитента, 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 Эмитента.

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 расхождений 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 Эмитента и его дочерних обществ, скорректировать начисленные налоги, что может негативно сказаться на деятельности Эмитента, его финансовом положении и операционных результатах.

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

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

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

2.4.4. 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 Эмитента реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, Эмитент не может гарантировать, что государственные и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Эмитентом требований законов и подзаконных актов.

Эмитент подвержен 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 Эмитента, данные риски влияют на Эмитента так же, как и на всех субъектов рынка.

Изменение правил валютного регулирования может негативно отразиться на деятельности Эмитента. В частности, некоторые компании, арендующие помещения, принадлежащие Эмитенту, 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 Эмитента 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 Эмитента в случае, если Эмитент не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Эмитента решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Эмитента и их ликвидационной стоимости.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

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

Негативно отразиться на деятельности Эмитента 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 Эмитента. Изменения российской налоговой системы могут оказать существенное негативное влияние на привлекательность инвестиций в акции Эмитента.

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

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

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

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство иногда непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Эмитента риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Эмитента соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. В России могут быть введены новые налоги. Соответственно, Эмитент может быть вынужден платить существенно более высокие налоги, что может оказать существенное негативное влияние на

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

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. Однако изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителя, защиты имущественных прав, налогообложения и по другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Эмитента, 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 Эмитента 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, Эмитенту в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов. Принятие неблагоприятных для Эмитента решений по подобным вопросам может иметь существенное отрицательное воздействие на операционные результаты деятельности. Подобного рода судебные разбирательства могут потребовать от Эмитента существенных денежных и временных затрат.

Эмитент подвержен также следующим дополнительным видам правовых рисков: Некоторые сделки с участием дочерних обществ Эмитента 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 Эмитента, требующие особого одобрения в соответствии с законодательством Российской Федерации, это может ограничить гибкость обществ Эмитента 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 Эмитента 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 Эмитент владеет прямо или косвенно более 50% уставного капитала, Эмитент может нести ответственность по их обязательствам в случаях, описанных выше. Ответственность по обязательствам дочерних обществ может оказать существенное негативное влияние на Эмитента.

Обеспечение прав акционеров в соответствии с российским законодательством может привести к дополнительным расходам, что может привести к ухудшению финансовых показателей Эмитента. Согласно российскому законодательству, акционеры, проголосовавшие против, или не принявшие участия в голосовании по некоторым вопросам, имеют право требовать у Эмитента 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 Эмитента или утверждение устава Эмитента в новой редакции, ограничивающей права акционеров.

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

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

2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно Эмитенту:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент, отсутствуют, поскольку в течение времени отчетного периода Эмитент не участвовал в судебных процессах, участие в которых может существенно негативным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

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

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 Эмитента по долгам своих дочерних обществ, представляется низкой, поскольку в уставах Эмитента и дочерних обществ вышеуказанное право не предусмотрено, договоров между Эмитентом 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) эмитента: У Эмитента на настоящий момент отсутствуют потребители, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента.

Риски, связанные с реализацией долгосрочной стратегии Эмитента:

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

- возможность привлечения достаточных средств для осуществления капитальных вложений. В случае если Эмитенту 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 Эмитентом в операционном плане, а также повышается нагрузка на персонал. Поэтому потребуются усовершенствование операционных и финансовых систем, а также мер контроля и процедур управления. Если Эмитент будет не в состоянии своевременно совершенствовать управленческую систему, это может оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, результаты операционной деятельности и финансовое положение;*
- реализация эффективной маркетинговой стратегии, которая позволит обеспечить не меньшую или не намного меньшую эффективность продаж, чем Эмитент реализовывал в прошлом.*

Риски, связанные с защитой интеллектуальной собственности:

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

При осуществлении и защите своих прав на интеллектуальную собственность Эмитент подвергается, 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 Эмитента. Российская Федерация, в целом, предлагает меньшую защиту прав на интеллектуальную собственность, чем многие другие государства с развитой рыночной экономикой. Неспособность Эмитента защитить принадлежащие ему права на интеллектуальную собственность от нарушения или незаконного присвоения может негативно отразиться на его финансовом положении и способности Эмитента развивать коммерческую деятельность. Кроме того, Эмитент 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 Эмитента, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении Эмитента.

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

Для покрытия своих рисков Эмитент 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 Эмитента полисами, будет достаточно для покрытия всех возможных существенных убытков, в частности, убытков, вызванных приостановлением деятельности Эмитента или причинением ущерба имуществу Эмитента 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

Эмитента перед третьими лицами. Отсутствие страхования или недостаточность страховых выплат для покрытия таких убытков или ответственности может существенным образом негативно повлиять на деятельность Эмитента, его финансовое состояние и результаты деятельности.

Репутационные риски:

Эмитент завоевал репутацию надежного застройщика, который реализует проекты, пользующиеся наибольшим спросом у клиентов и отвечающие их растущим потребностям в комфорте и качестве жизни. Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, Эмитент стал новатором, создав концепцию мультиформатных жилых комплексов в Подмоскowie, и сегодня обладает репутацией одного из самых передовых девелоперов в этой растущей нише. За десять лет существования Эмитент создал сильный и узнаваемый бренд, заслуживший доверие благодаря высокому качеству продукции Эмитента. Построенные Компанией широко известные коттеджные поселки: «Павлово», «Пестово» и «Мартемьяново» - лауреаты многочисленных отраслевых наград, являются яркими примерами образцовой жилой недвижимости, олицетворяя качество жизни, к которому стремятся жители Москвы и Подмоскowie.

Репутационные риски нельзя застраховать. Поэтому управление ими сводится к выходу из зоны риска или сокращению вероятности наступления негативного события. Эмитент следует меняющейся конъюнктуре рынка и стремится удовлетворить потребности более широкого круга клиентов. Компанией был разработан комплекс внутренних процедур и стандартов, которые доводятся до сведения всех сотрудников Эмитента. Компания придерживается существующих на международном рынке правил управления, которые определяют основу для ее внутренней политики, и стремится соответствовать существующему передовому опыту во всех областях корпоративного управления.

III. Подробная информация об эмитенте

3.1. История создания и развитие эмитента

3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента: *Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: **04.09.2002**

Сокращенное фирменное наименование эмитента: **ОАО "ОПИН"**

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: **29.04.2006**

Полное или сокращенное фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) является схожим с наименованием другого юридического лица

Наименования таких юридических лиц:

Общество с ограниченной ответственностью "ОПИН-МЕД" (ОГРН - 1097746514800);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые Инвестиции» (ОГРН – 1077760102331);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые Инвестиции» (ОГРН – 1097746492910);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН – 1097746499135);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН - 1097746797895);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые Инвестиции» (ОГРН – 1107746004860);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН - 5107746075927);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН - 1086312003150);
Закрытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (ОГРН – 1127747211811);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые Инвестиции» (ОГРН - 1137746590695);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН - 1067746714903);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН - 1057749110902);
Общество с ограниченной ответственностью «Открытые инвестиции» (ОГРН - 1057749136862);
Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» (ОГРН - 1077759747681, юридическое лицо является дочерним обществом Эмитента);
Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Инжиниринг» (ОГРН - 1047855127803, юридическое лицо является дочерним обществом Эмитента);

OPIN Capital Inc. (№ 2146209 от 24.08.2007, 100 Wellington Street West, Suite 500, T-D Centre, Canadian Pacific Tower, Toronto, Ontario, Canada, MSK 1H1).

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

Во избежание смешения указанных наименований следует обратить внимание на: организационно-правовую форму юридического лица (Эмитент является акционерным обществом); наименование юридического лица (в полном фирменном наименовании Эмитента отсутствуют иные слова, кроме слов «Открытые инвестиции», в сокращенном фирменном наименовании Эмитента отсутствуют иные слова, кроме слова «ОПИН»); на страну инкорпорации юридического лица (Эмитент является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации), а также на наименование юридического лица (в сокращенном фирменном наименовании Эмитента на английском языке отсутствуют иные слова, кроме слова «OPIN»).

Фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания

Сведения о регистрации указанных товарных знаков:

Фирменное наименование Эмитента не зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания. Отдельные элементы фирменного наименования Эмитента зарегистрированы как товарный знак: логотип со словами «Открытые инвестиции», цветовое сочетание: белый, синий, словосочетание «открытые инвестиции» является неохраняемым элементом. Кроме того, Эмитент имеет зарегистрированные товарные знаки - логотип со словами «ОПИН инвестиционно девелоперская группа», цветовое сочетание: синий, бежевый; неохраняемые элементы: «инвестиционно девелоперская группа» и логотип со словами «OPIN investment and development group», цветовое сочетание: синий, бежевый; неохраняемые элементы: «investment and development group», логотип со словами «ОПИН», цветовое сочетание: белый, голубой, светло-синий, синий, зеленый, темно-зеленый, черный; неохраняемые элементы: нет, и логотип со словами «OPIN», цветовое сочетание: белый, голубой, светло-синий, синий, зеленый, темно-зеленый, черный; неохраняемые элементы: нет, которые не идентичны сокращенному фирменному наименованию Эмитента. Иные сведения об указанных товарных знаках, в том числе об их регистрации, приведены в пункте 4.5 отчета

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Открытые инвестиции»*

Дата введения наименования: *04.09.2002*

Основание введения наименования:

государственная регистрация юридического лица.

Полное фирменное наименование: *Joint Stock Company «Open Investments»*

Сокращенное фирменное наименование: *JSC «Open Investments»*

Дата введения наименования: *04.09.2002*

Основание введения наименования:

государственная регистрация юридического лица.

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО "ОПИН"*

Дата введения наименования: *29.04.2006*

Основание введения наименования:

регистрация новой редакции устава Эмитента, утвержденного внеочередным общим собранием акционеров Эмитента 27 марта 2006 года (Протокол б/н от 28 марта 2006 года).

Полное фирменное наименование: *Joint Stock Company «Open Investments»*

Сокращенное фирменное наименование: *JSC «OPIN»*

Дата введения наименования: *05.08.2004*

Основание введения наименования:

регистрация новой редакции устава Эмитента, утвержденного годовым общим собранием акционеров Эмитента 14 июня 2004 года (Протокол б/н от 15.06.2004 г.).

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: *1027702002943*

Дата государственной регистрации: *04.09.2002*

Наименование регистрирующего органа: *Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №2 по Центральному административному округу г. Москвы.*

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Эмитент создан на неопределенный срок

Краткое описание истории создания и развития эмитента. Цели создания эмитента, миссия эмитента (при наличии), и иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:

Эмитент зарегистрирован 04.09.2002 г. Инспекцией ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы. Выпуск акций при учреждении Эмитента зарегистрирован 06.12.2002 г. ФКЦБ России за №1-01-50020-А. В 2004 г. осуществлена эмиссия дополнительных акций Эмитента по закрытой подписке в размере 1 800 000 акций. Отчет об итогах выпуска зарегистрирован ФСФР России 20.01.2005 г. В первом полугодии 2006 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 1 285 488 акций. Отчет об итогах выпуска зарегистрирован ФСФР России – 27.04.2006 г. Во втором полугодии 2006 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 4 875 488 штук. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 05.10.2006 г. В первом полугодии 2007 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 1 798 063 штук. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 04.05.2007 г. Во втором полугодии 2007 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 2 038 930 штук. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 11.10.2007 г. Во втором квартале 2008 года размещен дополнительный выпуск акций по открытой подписке в количестве 1 692 252 (Один миллион шестьсот девяносто две тысячи двести пятьдесят две) штуки. Уведомление об итогах дополнительного выпуска акций представлено в ФСФР России 09.06.2008 г.

Цели создания эмитента: В соответствии с уставом основной целью деятельности Эмитента является извлечение прибыли от инвестиционной деятельности.

Миссия эмитента: Наращивание стоимости для акционеров Эмитента.

Иная информация о деятельности Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента: отсутствует.

3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента

123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар 13 стр. 1

Телефон: *(495) 363-22-11*

Факс: *(495) 363-22-11*

Адрес электронной почты: *info@opin.ru*

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: *www.opin.ru; http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664*

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7702336269

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

Эмитент не имеет филиалов и представительств

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента

Основное отраслевое направление деятельности эмитента согласно ОКВЭД: **70.1 Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

Коды ОКВЭД
70.2
70.3
74.1
65.2
45.2
72.3
72.4
72.5
70.12.3

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Виды хозяйственной деятельности (виды деятельности, виды продукции (работ, услуг)), обеспечившие не менее чем 10 процентов выручки (доходов) эмитента за отчетный период

Единица измерения: **тыс. руб.**

Вид хозяйственной деятельности: **реализация объектов недвижимости**

Наименование показателя	2012	2013
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	416 768	2 385 334
Доля выручки от продаж (объема продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	78.6	93.92

Наименование показателя	2013, 3 мес.	2014, 3 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	83 812	68 645
Доля выручки от продаж (объема продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	69.49	76.57

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

За 2013 год, а также за аналогичный период 2012 года выручка от данного вида деятельности составила 93,92% и, соответственно, 78,6% от общего объема выручки эмитента. Увеличение размера выручки, полученной эмитентом за 2013 года, более чем в 5,7 раз по сравнению с соответствующим периодом 2012 года связано с внедрением обновленной политики продаж построенных объектов недвижимости, а также реализацией земельных участков.

В первом квартале 2014 года удельный вес выручки от реализации объектов недвижимости также продолжает занимать существенную долю, которая увеличилась на 7,08% в общем объеме выручки по сравнению с аналогичным периодом 2013 года и составила 76,57%. При этом, объем выручки за 1 квартал 2014 года от данного вида деятельности уменьшился в абсолютном выражении на 15 167 тыс.руб. по сравнению с аналогичным периодом 2013 года, что обусловлено соответствующими планами продаж объектов недвижимости в 2014 году.

Вид хозяйственной деятельности: **оказание консультационных услуг**

Наименование показателя	2012	2013
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	37 598	43 940
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	7.09	1.73

Наименование показателя	2013, 3 мес.	2014, 3 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	10 949	9 272
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	9.08	10.34

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

Объем выручки в абсолютных показателях от оказания консультационных услуг за 2013 год, а также за 1 квартал 2014 года находится на сопоставимом уровне объема выручки в аналогичных периодах прошлых лет. Изменение доли выручки в процентном выражении незначительно и обусловлено в первую очередь с изменением удельного веса выручки от реализации объектов недвижимости между рассматриваемыми периодами.

Вид хозяйственной деятельности: **предоставление прав на использование товарного знака**

Наименование показателя	2012	2013
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	26 246	41 720
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	4.95	1.64

Наименование показателя	2013, 3 мес.	2014, 3 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	0	10 259
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	0	11.44

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

Объем выручки от предоставления прав на использование товарного знака за 2012 год, а также за 2013 год составлял не более 10 %. В первом квартале 2014 года удельный вес выручки от данного вида деятельности составил 11,44% в общем объеме выручки, что обусловлено увеличением объема продаж объектов недвижимости отдельными юридическими лицами (партнерами) с использованием бренда Компании «ОПИН».

Сезонный характер основной хозяйственной деятельности эмитента

Основная хозяйственная деятельность эмитента не имеет сезонного характера

Общая структура себестоимости эмитента

Наименование статьи затрат	2013	2014, 3 мес.
Сырье и материалы, %	0.86	0.62
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %	36.47	31.44
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	2.45	0
Топливо, %	0.16	0.18
Энергия, %	0	0
Затраты на оплату труда, %	35.89	49.43
Проценты по кредитам, %	0	0
Арендная плата, %	5.83	6.35
Отчисления на социальные нужды, %	0	0
Амортизация основных средств, %	0.62	0.77
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	1.5	1.34
Прочие затраты (пояснить)		
амортизация по нематериальным активам, %	0.02	0.02
аудиторские и консультационные услуги, %	2.55	0.6
командировочные расходы, %	1.36	0.63
услуги связи, %	0.38	0.48
иное, %	5.37	3.54
Рекламные, маркетинговые расходы, %	6.57	4.62
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг) (себестоимость), %	100	100
Справочно: Выручка от продажи продукции (работ, услуг), % к себестоимости	292	47

Имеющие существенное значение новые виды продукции (работ, услуг), предлагаемые эмитентом на рынке его основной деятельности, в той степени, насколько это соответствует общедоступной информации о таких видах продукции (работ, услуг). Указывается состояние разработки таких видов продукции (работ, услуг).

Имеющих существенное значение новых видов продукции (работ, услуг) нет

Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская(финансовая) отчетность и произведены расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положение о ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, Учетная политика.

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

За 2013 г.

Поставщики эмитента, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья)

Поставщиков, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья), не имеется

Информация об изменении цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода по сравнению с соответствующим отчетным периодом предшествующего года

Изменения цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода не было

Доля импорта в поставках материалов и товаров, прогноз доступности источников импорта в будущем и возможные альтернативные источники

Импортные поставки отсутствуют

За 3 мес. 2014 г.

Поставщики эмитента, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья)

Поставщиков, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья), не имеется

Информация об изменении цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода по сравнению с соответствующим отчетным периодом предшествующего года

Изменения цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода не было

Доля импорта в поставках материалов и товаров, прогноз доступности источников импорта в будущем и возможные альтернативные источники

Импортные поставки отсутствуют

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Основные рынки, на которых эмитент осуществляет свою деятельность:

рынок загородной недвижимости Москвы и Московской области.

Факторы, которые могут негативно повлиять на сбыт эмитентом его продукции (работ, услуг), и возможные действия эмитента по уменьшению такого влияния:

Невысокий платежеспособный спрос на объекты загородной недвижимости может привести к ухудшению основных показателей деятельности Эмитента. Для предотвращения этих негативных факторов Эмитент предполагает самостоятельно достраивать собственные объекты загородной недвижимости и предлагать покупателям законченные коттеджные поселки с развитой инженерной и социальной инфраструктурой.

Возможные действия Эмитента по уменьшению влияния факторов, которые могут негативно повлиять на сбыт Эмитентом его продукции (работ, услуг):

В целях управления рисками изменения цен на загородную недвижимость Эмитент планирует предлагать более выгодные условия платежей, включая скидки и рассрочки для потенциальных клиентов, а также расширять продуктовую линейку загородной недвижимости.

3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ

Эмитент не имеет разрешений (лицензий) сведения которых обязательно указывать в ежеквартальном отчете

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией, ипотечным агентом.

3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых

3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

Основной деятельностью эмитента не является оказание услуг связи

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

26 мая 2011 года Советом директоров Эмитента утверждена стратегия развития на 2011-2015 гг.,

включающая в себя отказ от стратегии увеличения земельного банка и фокусирование на развитии имеющихся земельных активов в краткосрочном и среднесрочном периоде, и продаже непрофильных земельных участков. Новая стратегия также предусматривает расширение ценового диапазона для увеличения клиентской базы.

В краткосрочном периоде Эмитент планирует эффективно использовать свой статус широко известного девелопера с безупречной репутацией, который зарекомендовал себя благодаря высококачественным поселкам в Московской области, и планирует продолжать фокусироваться на завершении текущих и развитии новых проектов в этом сегменте. В краткосрочном периоде Эмитент планирует запустить несколько новых проектов.

Стратегия Эмитента направлена на устойчивый рост стоимости Эмитента в интересах всех ее акционеров и обеспечение непрерывного финансового потока от текущих проектов Эмитента. Основными задачами в реализации стратегии Эмитента являются:

- Реализация высококачественных объектов недвижимости под брендом «ОПИН»:

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

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

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

- Предложение мультимедийной недвижимости в рамках комплексного развития территорий:

Стремясь к созданию объектов, отвечающих требованиям рынка, Эмитент стал новатором, создав концепцию мультимедийных жилых комплексов в Подмосковье. В рамках одного проекта с единой архитектурной концепцией и генеральным планом предлагаются различные типы недвижимости: многоквартирные малоэтажные дома, таунхаусы и отдельные коттеджи.

Сегодня Эмитент имеет репутацию одного из самых передовых девелоперов в растущей нише мультимедийного загородного жилья.

В настоящее время, стремясь удовлетворить потребности широкого круга клиентов, Эмитент увеличил свое присутствие на рынке, включив в свой портфель проекты более доступного ценового диапазона. В 2012 году начались продажи в новых проектах: ЖК «Vesna» (Апрелевка) – жилой комплекс комфорт-класса площадью 220 000 кв. м на Киевском шоссе, коттеджный поселок «ПЕСТОВО Life» – вторая очередь проекта «Пестово» на Дмитровском направлении, включающая более 100 участков земли для индивидуальной застройки. В 2012 году начата реализация проекта «Солнечный берег» - продажа дачных участков у «большой воды». «Солнечный берег» - поселок элитного северо-западного направления с демократичными ценами, расположенный в Клинском районе в 75 км от МКАД по Ленинградскому шоссе на берегу водохранилища «Солнечное». Компания также выступает в роли fee-дewelопера проекта "Парк Рублево" - жилой комплекс премиум класса общей площадью 108 000 кв. м и площадью квартир 47 758 кв. м, расположенный в одном из благоприятных районов Москвы недалеко от границы города, в лесу между Волоколамским и Новорижским шоссе, на берегу Москвы-реки, рядом с метро, магазинами, гольф- и яхт-клубами.

- Фокусирование на деятельности в Москве и Московской области:

По мнению менеджмента Эмитента, среди всех географических регионов России именно эти рынки наиболее привлекательны для развития недвижимости, так как численность жителей Москвы и Подмосковья

составляет более 20 миллионов человек, доход на душу населения является самым высоким в Восточной Европе, при этом существует дефицит качественной жилой недвижимости.

- Достижение целевых уровней доходности и поддержание оптимальной структуры капитала:

Компания нацелена на внутреннюю норму доходности, превышающую 20% в долларах США, с учетом оптимального сочетания долгового и акционерного капитала, поддержания соотношения между заемными и собственными средствами уровня не выше 60% от бюджета на строительство. Для реализации новых проектов Эмитент вкладывает собственные средства, привлекает проектное финансирование и частично кредитуются под залог готовых активов или участков, принадлежащих ей на правах собственности.

- Капитализация земельного банка и повышение его ликвидности:

В настоящее время Эмитент владеет почти 38 тысячами гектаров земли в Московской, Тверской и Владимирской областях. Большую часть земельного банка «ОПИН» составляют крупные участки сельскохозяйственного назначения, часть из которых используется для сельхозпроизводства и управляется внешней профессиональной управляющей компанией.

После изменения рыночной конъюнктуры в результате финансового кризиса 2008 года часть земель оказалась непригодной для эффективного девелопмента.

С целью повышения капитализации и ликвидности земельного банка ведется деятельность по следующим направлениям:

1. Ведутся работы по межеванию земельных участков, изменению категории (земли населенных пунктов, земли промышленности) и видов разрешенного использования (жилищное строительство, малоэтажное строительство, дачное строительство, объекты придорожного сервиса, логистические комплексы и т.д.)
2. Осуществляется подбор и подготовка земельных участков для реализации девелоперских проектов
3. Проводится комплекс мероприятий по повышению объема продаж земельных участков
4. Начата работа по привлечению профильных инвесторов для реализации новых бизнес-проектов в сферах жилищного строительства эконом-класса, объектов промышленности, торговли, аграрного бизнеса, объектов спортивно-развлекательного назначения на земельных участках Эмитента
5. Проводятся обследования земельных участков на предмет определения минерально-сырьевого потенциала (песок, торф, песчано-гравийные смеси, глина, известняк)

3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

Эмитент не участвует в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Пестово»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Пестово»**

Место нахождения

117461 Россия, город Москва, ул. Каховка 10 корп. 3

ИНН: 7707521900

ОГРН: 1047796489575

Основание (основания), в силу которого эмитент осуществляет контроль над подконтрольной организацией (участие в подконтрольной эмитенту организации, заключение договора доверительного управления имуществом, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной эмитенту организации):

участие в подконтрольной эмитенту организации

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении

которой он является контролирующим лицом:

Эмитент владеет долей в размере 99 % в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» (ИНН 7707634815, ОГРН 1077758747681, место нахождения: Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечёрский проезд, д. 120, пом. I).

Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» владеет 100% долей в уставном капитале ООО «Пестово».

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

строительство в Московской области. Значение общества для деятельности эмитента: получение доходов от инвестиционной деятельности.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Айгинин Самир Абдуллович	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Строй Групп»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Строй Групп»**

Место нахождения

117461 Россия, город Москва, ул. Каховка 10 корп. 3

ИНН: **7707504157**

ОГРН: **1037739926872**

Основание (основания), в силу которого эмитент осуществляет контроль над подконтрольной организацией (участие в подконтрольной эмитенту организации, заключение договора доверительного управления имуществом, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной эмитенту организации):

участие в подконтрольной эмитенту организации

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом:

Эмитент владеет долей в размере 99 % в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» (ИНН 7707634815, ОГРН 1077758747681, место нахождения: Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечёрский проезд, д. 120, пом. I).

Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» владеет 100% долей в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Строй Групп».

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

строительство в Московской области, инвестиционная деятельность. Значение общества для деятельности эмитента: получение доходов от инвестиционной деятельности.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен

Едиличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Дерин Дмитрий Витальевич	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «КП «Мартемьяново»**

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, Чечёрский проезд 120 оф. (пом.)I

ИНН: **7707581169**

ОГРН: **1067746404648**

Основание (основания), в силу которого эмитент осуществляет контроль над подконтрольной организацией (участие в подконтрольной эмитенту организации, заключение договора доверительного управления имуществом, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной эмитенту организации):

участие в подконтрольной эмитенту организации

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **прямой контроль**

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: **100%**

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

строительство в Московской области. Значение общества для деятельности эмитента: получение доходов от инвестиционной деятельности.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Терчикова Ольга Викторовна	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Агросистема"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Агросистема"**

Место нахождения

117218 Россия, город Москва, ул. Черемушкинская Б. 21

ИНН: **5029098189**

ОГРН: **1065029132651**

Основание (основания), в силу которого эмитент осуществляет контроль над подконтрольной организацией (участие в подконтрольной эмитенту организации, заключение договора доверительного управления имуществом, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной эмитенту организации):

участие в подконтрольной эмитенту организации

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом:

Эмитент владеет долей в размере 99 % в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» (ИНН 7707634815, ОГРН 1077758747681, место нахождения: Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечёрский проезд, д. 120, пом. I).

Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент» владеет 100 % долей от уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Агросистема».

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

строительство в Московской области. Значение общества для деятельности эмитента: получение доходов от инвестиционной деятельности.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Ненахова Екатерина Владимировна	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

3.6.1. Основные средства

За 2013 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Машины и оборудование	26 660	19 962
Офисное оборудование	13 806	13 806
Транспортные средства	5 060	860
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 201	1 022
Объекты капитального строительства	19 323	
ИТОГО	67 050	35 650

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:
Начисление амортизационных отчислений для всех групп основных средств производится линейным способом.

Отчетная дата: *31.12.2013*

На дату окончания отчетного квартала

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Машины и оборудование	27 140	20 975
Офисное оборудование	13 806	13 806
Транспортные средства	5 060	1 247
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 192	1 079
Объекты капитального строительства	19 613	
ИТОГО	67 811	37 107

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств: **Начисление амортизационных отчислений для всех групп основных средств производится линейным способом.**

Отчетная дата: **31.03.2014**

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего заверченного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки. Указанная информация приводится по группам объектов основных средств. Указываются сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств.

Переоценка основных средств за указанный период не проводилась

Указываются сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента, а также сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):

Планов по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств, нет.

IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для суммы непокрытого убытка: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Норма чистой прибыли, %	-83.41	3 206.68
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0.0301	0.0011
Рентабельность активов, %	-2.51	3.37
Рентабельность собственного капитала, %	-3.32	4.31
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	895 676	0
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	1.06	0

По итогам 2013 года, у Эмитента образовался убыток от осуществления финансово-хозяйственной деятельности. Наибольшее влияние на формирование чистой прибыли (убытка) по итогам отчетного периода оказывают внереализационные (прочие) доходы и расходы, формируемые процентами к получению, процентами к уплате по заемным денежным средствам, положительными и отрицательными курсовыми разнищами, возникающими в силу переоценки в рубли валютных обязательств Эмитента.

По вышеуказанной причине показатели коэффициентов рентабельности и прибыльности имеют отрицательное значение.

В первом квартале 2014 года анализируемые показатели имеют положительное значение, что обусловлено получением Эмитентом чистой прибыли от осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента, исходя из динамики приведенных показателей, а также причины, которые, по мнению органов управления, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

Показатель оборачиваемости активов характеризует отдачу активов организации относительно выручки отчетного периода. Указанный показатель за 1 квартал 2014 года изменился по сравнению с аналогичным показателем за 2013 год в сторону уменьшения в 0,0299 раз, что обусловлено существенным уменьшением объема выручки в 1 квартале 2014 года.

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: **Нет**

4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для показателя 'чистый оборотный капитал': **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Чистый оборотный капитал	-6 348 329	-2 563 059
Коэффициент текущей ликвидности	0.54	0.76
Коэффициент быстрой ликвидности	0.49	0.65

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета: **Нет**

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента:

Значительные инвестиции Эмитента во внеоборотные активы (вклады в дочерние Общества) обуславливают отрицательное значение показателя «чистый оборотный капитал» в отчетных периодах.

Показатели текущей ликвидности и быстрой ликвидности за 1 квартал 2014 года изменились по сравнению с аналогичными показателями 2013 года более чем на 10% (изменение 0,22 и, соответственно, 0,16 в сторону увеличения), что обусловлено существенным уменьшением на конец отчетного квартала размера краткосрочных обязательств.

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: **Нет**

4.3. Финансовые вложения эмитента

За 2013 г.

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

Вложений в эмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

Вложений в неэмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет

Иные финансовые вложения

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Перспектива»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, ул. Южнобутовская, дом 101, офис 18**

ИНН: **7726601710**

ОГРН: **1087746945351**

Размер вложения в денежном выражении: **4 126 000 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **25**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты:

В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Надежда»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Надежда»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечерский проезд, д.120, пом.1**

ИНН: **7726601780**

ОГРН: **1087746947111**

Размер вложения в денежном выражении: **4 126 000 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **25**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты:

В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «ГОРИЗОНТ»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ГОРИЗОНТ»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечерский проезд, д.120, пом.1**

ИНН: **7726567321**

ОГРН: 5077746741991

Размер вложения в денежном выражении: **3 966 250 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **25**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.**

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ПРОСПЕКТ»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, ул. Южнобутовская, дом 101, офис 18**

ИНН: **7704646989**

ОГРН: **5077746740077**

Размер вложения в денежном выражении: **3 966 250 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **25**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.**

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Патрисия»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Патрисия»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117461, город Москва, ул.Каховка, д. 10, корп. 3**

ИНН: **5029076072**

ОГРН: **1045005506765**

Размер вложения в денежном выражении: **18 365 190 191**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **25**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.**

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Калипсо»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Калипсо»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117461, город Москва, ул.Каховка, д. 10, корп. 3**

ИНН: **5029098220**

ОГРН: **1065029132684**

Размер вложения в денежном выражении: **18 110 998 515**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **25**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты:
В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Проект Капитал»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечерский проезд, д. 120, пом. I**

ИНН: **7707526697**

ОГРН: **1047796674420**

Размер вложения в денежном выражении: **4 027 197 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **100**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты:
В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.

Дополнительная информация:

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:
Потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций, в которые были произведены инвестиции, нет.

Информация об убытках предоставляется в оценке эмитента по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты окончания последнего отчетного квартала

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н, ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.02 № 126н.

На дату окончания отчетного квартала

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

Вложений в эмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

Вложений в неэмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет

Иные финансовые вложения

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ПРОСПЕКТ»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, ул. Южнобутовская, дом 101, офис 18**

ИНН: **7704646989**

ОГРН: **5077746740077**

Размер вложения в денежном выражении: **52 660 688 706**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **100**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.**

Дополнительная информация:

Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Проект Капитал»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117042, г. Москва, Чечерский проезд, д. 120, пом. I**

ИНН: **7707526697**

ОГРН: **1047796674420**

Размер вложения в денежном выражении: **4 027 197 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **100**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В перспективе от указанного объекта финансовых вложений возможно получение дохода в виде дивидендов, размер и срок выплаты будут определяться решением общего собрания участников.**

Дополнительная информация:

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

Потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций, в которые были произведены инвестиции, нет.

Информация об убытках предоставляется в оценке эмитента по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты окончания последнего отчетного квартала

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н, ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.02 № 126н.

4.4. Нематериальные активы эмитента

За 2013 г.

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование группы объектов нематериальных активов	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Товарные знаки ОАО "ОПИН"/JSC "OPIN"	1 328	503
Затраты на приобретение материальных активов	8 990	0
ИТОГО	10 318	503

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах:

ПБУ № 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Отчетная дата: **31.12.2013**

На дату окончания отчетного квартала

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование группы объектов нематериальных активов	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Товарные знаки ОАО "ОПИН"/ JSC "OPIN"	1 328	536
Затраты на приобретение материальных активов	9 648	0
ИТОГО	10 976	536

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах:

ПБУ № 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Отчетная дата: **31.03.2014**

4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Политика и расходы Эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований, в течение существования Эмитента отсутствуют, так как Эмитент не осуществляет научно-технической деятельности.

Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности (включая сведения о дате выдачи и сроках действия патентов на изобретение, на полезную модель и на промышленный образец, о государственной регистрации товарных знаков и знаков обслуживания, наименования места происхождения товара), об основных направлениях и результатах использования основных для эмитента объектах интеллектуальной собственности:

1. Товарный знак Эмитента (логотип со словами «ОПИН инвестиционно девелоперская группа», цветовое сочетание: синий, бежевый; неохраняемые элементы: «инвестиционно девелоперская группа»; товарные классы МКТУ: 35 (реклама, бизнес менеджмент и др.), 36 (финансовая деятельность и др.), 37 (строительство и др.) и другие) зарегистрирован Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 27 июня 2006 года.

Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №309391, срок действия до 30 марта 2016 года. Указанный объект интеллектуальной собственности в настоящий момент Эмитентом не используется. Информация о результатах использования указанного объекта интеллектуальной собственности отсутствует.

2. Товарный знак Эмитента (логотип со словами «OPIN investment and development group», цветовое сочетание: синий, бежевый; неохраняемые элементы: «investment and development group»; товарные классы МКТУ: 35 (реклама, бизнес менеджмент и др.), 36 (финансовая деятельность и др.), 37 (строительство и др.) и другие) зарегистрирован Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 27 июня 2006 года. Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №309392, срок действия до 30 марта 2016 года.

Указанный объект интеллектуальной собственности в настоящий момент Эмитентом не используется. Информация о результатах использования указанного объекта интеллектуальной собственности отсутствует.

3. Товарный знак Эмитента (логотип со словами «ОПИН», цветовое сочетание: белый, голубой, светло-синий, синий, зеленый, темно-зеленый, черный; неохраняемые элементы: нет; товарные классы МКТУ: 35 (реклама, бизнес менеджмент и др.), 36 (финансовая деятельность и др.), 37 (строительство и др.) и другие) зарегистрирован Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 04 мая 2012 года.

Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №461224, срок действия до 03 июня 2021 года. Указанный объект интеллектуальной собственности используется для индивидуализации услуг, оказываемых Эмитентом. Информация о результатах использования указанного объекта интеллектуальной собственности отсутствует.

4. Товарный знак Эмитента (логотип со словами «OPIN», цветовое сочетание: белый, голубой, светло-синий, синий, зеленый, темно-зеленый, черный; неохраняемые элементы: нет; товарные классы МКТУ: 35 (реклама, бизнес менеджмент и др.), 36 (финансовая деятельность и др.), 37 (строительство и др.) и другие) зарегистрирован Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 04 мая 2012 года.

Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №461223, срок действия до 03 июня 2021 года. Указанный объект интеллектуальной собственности используется для индивидуализации услуг, оказываемых Эмитентом. Информация о результатах использования указанного объекта интеллектуальной собственности отсутствует.

Риски, связанные с возможностью истечения срока действия исключительных прав на используемые товарные знаки в настоящее время исключены.

4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Рынок недвижимости и девелопмента Московского региона, на котором осуществляет свою деятельность Эмитент, за отчетный период продемонстрировал следующее существенное изменение, связанное с изменением макроэкономических факторов (поведение национальной валюты и рынка ценных бумаг на фоне внешнеполитических факторов) – значительное повышение инвестиционного спроса (с 15% до 30% в среднем проекту) в целях сохранения денежных средств. Текущую конъюнктуру рынка недвижимости Подмоскovie можно охарактеризовать как предсказуемую, с наличием предпосылок к небольшому росту. Из основных факторов, оказавших влияние на рынок недвижимости, можно отметить макроэкономическую конъюнктуру, продолжающуюся зависимость экономики России от цен на экспортируемые энергоносители, политические факторы.

Землевладельцы Московского региона, не дождавшись восстановления премиального сегмента загородной недвижимости, рассматривают в основном два варианта развития земельного банка применительно к жилой недвижимости: создание организованных поселков с участками без подряда (что востребовано посткризисным рынком) либо строительство массового жилья – малоэтажные многоквартирные проекты по количеству корпусов уже занимают 25% рынка Подмоскovie новостроек.

Проекты массового жилья становятся все более адаптированными к нуждам людей, растет насыщенность инфраструктурными объектами. Застройка так называемого «ближнего пояса» Подмоскovie продолжится в перспективе 2-3 лет, хотя уже сейчас в ряде городов области (например, Видное, Домодедово) ощущается затоваренность – средняя цена по рынку там практически не растет, увеличиваются только цены внутри проектов за счет повышения стадии строительной готовности. «Разморозка» рынка нового строительства Москвы, в том числе планы по освоению промзон, частично перемещают инвестиционный и реальный спрос из области обратно в столицу – в данном случае идет речь о московском бизнес-классе и классе комфорт. Поэтому влияние на покупателей подмоскovie квартир строительства новых проектов будет умеренным. В настоящее время порядка 45-50 % покупателей квартир в новостройках Московской области являются москвичами.

На рынке загородной недвижимости Подмоскovie и в особенности премиального его сегмента участники констатируют по-прежнему невысокую активность покупателей. Сегодня уже очевидно, что докризисного темпа роста рынка коттеджных поселков уровня «бизнес» и «элит» достичь не удастся. На этом фоне решение Эмитента развивать многоквартирные проекты (значительно более ликвидные) в Московском регионе выглядит не только закономерным, но и крайне своевременным.

Для Эмитента 1 квартал 2014 года был насыщенным с точки зрения работы над текущими и перспективными проектами. Так, стартовавший в декабре 2013 года ЖК «Павловский квартал» в 1 квартале

2014 года вышел на оптимальные темпы строительства и продаж. Развитие премиального жилого комплекса «Парк Рублево» позволяет Эмитенту использовать ранние наработки в области строительства загородных поселков класса премиум, применяя их на новом технологическом уровне. Продолжается активная застройка масштабного проекта комплексного освоения территорий в г. Апрелевка (ЖК VESNA), в то время как загородные проекты Эмитента подходят к финальной стадии реализации. Параллельно ведется планомерная работа над новыми проектами жилой застройки, в том числе в черте г. Москвы. В целом Эмитент оценивает результаты работы компании в I квартале 2014 года как удовлетворительные. Проекты «Мартемьяново» и «Павлово» практически реализованы, проект «Пестово» находится на финальной стадии продаж. В таких условиях (остаточные продажи) на фоне сокращения выбора закономерно замедление темпов продаж. С другой стороны, темпы продаж в многоквартирных проектах Эмитента, а также в относительно новом проекте «Пестово LIFE» свидетельствуют о позитивных тенденциях. Факторами успеха послужил инновационный подход к организации работы департамента продаж и департамента маркетинга. В сегменте многоквартирной жилой недвижимости, рынок позитивно принимает концептуальный подход Эмитента к девелопменту и наличие определенной брендовой премии продуктов. Большую роль сыграла также планомерная работа по увеличению присутствия компании на рынке. Эмитент в I квартале 2014 года, как и ранее – постоянный участник всех профильных мероприятий рынка недвижимости. Регулярные публикации и комментарии экспертов компании в специализированной и деловой прессе также способствуют повышению узнаваемости и роста доверия к Эмитенту и его проектам.

Профессиональные премии, которые уже получили проекты Эмитента в I квартале 2014 году – результат высокоэффективной конкурентной борьбы. Общая оценка результатов деятельности Эмитента в данной отрасли: деятельность Эмитента в отрасли за отчетный период можно признать удовлетворительной.

Оценка соответствия результатов деятельности Эмитента тенденциям развития отрасли: результаты деятельности в полной мере соответствуют развитию отраслевых тенденций. Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты): основными причинами, обосновывающими полученные результаты, являются соответствие инвестиционной деятельности Эмитента общим тенденциям развития российского рынка недвижимости, диверсификация деятельности по различным сегментам с целью оптимизации доходности вложений, прозрачная корпоративная структура управления Эмитента.

Мнения органов управления Эмитента относительно указанной выше информации совпадают. Особое мнение относительно предоставленной в настоящем пункте информации у членов Совета директоров отсутствует.

4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В I КВАРТАЛЕ 2014 ГОДА

(Источник: Министерство экономического развития)

Данные за март текущего года продемонстрировали сохранение сдержанного экономического роста. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу увеличился на 0,1%.

Позитивное влияние на развитие экономики оказала динамика промышленного производства, за счет возобновления роста добычи полезных ископаемых и обрабатывающих отраслей, и ускорения роста розничной торговли. Отрицательный вклад в динамику ВВП внесло снижение инвестиций, экспорта газа и транспорта.

В целом, ВВП за I квартал 2014 года, с исключением сезонного фактора, снизился на 0,5% к IV кварталу 2013 года. Снижение произошло впервые после роста в течение трех кварталов подряд (со II по IV квартал 2013 года).

По отношению к предыдущему году в марте, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сохранил рост на уровне февраля – 0,9%. При этом, Минэкономразвития России пересмотрело годовую динамику ВВП за январь и февраль, повысив значения до 0,7% и 0,9% соответственно. Этот пересмотр был связан с квартальным отчетом за 2011-13 гг. Росстата, который перераспределил динамику кварталов 2013 года и определил благоприятный эффект низкой базы для оценки первого квартала текущего года. За I квартал 2014 года ВВП, по предварительной оценке, вырос на 0,8%.

В марте 2014 года, по оценке Росстата, годовая динамика **инвестиций** в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы их снижения несколько ускорились против февральских значений. С исключением сезонного фактора к февралю 2014 года, по оценке Минэкономразвития России, инвестиции также показали спад на 1,7% (в январе спад составлял 4,1%, в феврале рост – 1,4%).

Аналогично динамике инвестиций в марте ускорились темпы снижения в строительстве в годовом исчислении. С исключением сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития России, объемы работ по виду деятельности «Строительство» снизились на 0,7% против роста в феврале на 0,6%.

По **промышленному производству** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения производства в декабре-январе, в феврале рост возобновился, а в марте стабилизировался (февраль – 1,0%, март – 0,1%). При этом в марте в область положительных значений вышла динамика добычи полезных ископаемых (январь - -0,6%, февраль - -0,3%, март – 0,3%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в декабре, в январе рост производства возобновился, в феврале замедлился, в марте сократился (январь – 1,4%, февраль – 0,3%, март – -0,8%).

В обрабатывающих производствах после сокращения производства в декабре-январе, в феврале рост восстановился (1,7%) и сильно замедлился в марте (0,3%).

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в химическом производстве.

В потребительских отраслях после трехмесячного спада возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; в отраслях легкой промышленности замедлился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, и сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса в марте продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и вновь сократилось производство машин и оборудования.

После положительных значений в феврале 2014 г., динамика **реальных располагаемых доходов населения** с исключением сезонного фактора снова перешла в область отрицательных значений и, по оценке Минэкономразвития России, в марте снизилась на 2,8% (в январе – снижение на 1,9%, в феврале – рост на 1,6%). **Реальная заработная плата** (с исключением фактора сезонности) показывает снижение уже второй месяц подряд. В феврале и марте – по 0,2%.

Несмотря на снижающиеся реальные располагаемые денежные доходы населения, динамика **оборота розничной торговли** с исключением фактора сезонности после снижения на 0,2% в январе и роста в феврале на 0,4%, в марте ускорилась, и этот показатель достиг 0,9%.

В марте начался спад **платных услуг населению**. С исключением сезонности он составил, по оценке Минэкономразвития России, 1,3%.

Ситуация на рынке труда в марте сохраняется благоприятной. Уровень **безработицы** в марте составил 5,4% экономически активного населения, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,1%.

Экспорт товаров в марте 2014 г., по оценке, составил 46,9 млрд. долл. США (105,5% к марту 2013 г. и 128,4% к февралю 2014 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 26,9 млрд. долл. США (93,4 к марту 2013 г. и 111,6% к февралю 2014 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в марте 2014 г. составил 23,8 млрд. долл. США (96,7% к марту 2013 г.), из стран СНГ – 3,1 млрд. долларов США (73,6% к марту 2013 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в марте 2014 г. составило 20,0 млрд. долл. США, относительно марта предыдущего года увеличилось на 27,8%.

В марте 2014 года **инфляция** составила 1,0%, с начала года – 2,3% (в 2013 году: с начала месяца – 0,3%, с начала года – 1,9%). За годовой период показатель инфляции повысился до 6,9% с 6,2% в феврале.

В марте усилился рост цен во всех секторах потребительского рынка. Ускорился рост цен на импортозависимые продовольственные товары: фрукты и цитрусовые, сахар, молоко и молочную продукцию, свинину, говядину.

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

	2013		2014		
	март	январь-март	февраль	март	январь-март
ВВП ¹⁾	101,3	100,8	100,9	100,9	100,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,3	101,9	100,7	101,0	102,3
Индекс промышленного производства ³⁾	99,9	98,8	102,1	101,4	101,1
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,1	98,6	103,4	103,5	102,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,2	101,4	101,0	101,3	101,1
Инвестиции в основной капитал	98,0	100,1	96,5 ⁵⁾	95,7 ⁵⁾	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	100,2	100,6	97,6	96,9	96,4
Ввод в действие жилых домов	101,2	106,5	140,8	125,6	131,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	109,1	105,6	100,6	93,2	97,6
Реальная заработная плата	105,1	104,5	104,6	103,1 ⁵⁾	104,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	28693	27339	29255	31300 ⁵⁾	30022 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,7		5,6	5,4	
Оборот розничной торговли	104,5	104,0	103,9	104,0	103,5
Объем платных услуг населению	100,8	103,1	100,6	99,9	100,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,5	125,2	36,5	46,9 ⁷⁾	122,9 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,8	77,1	24,1	26,9 ⁷⁾	71,6 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	111,0	107,4	106,7	106,8

Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль и март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Оценка.

⁸⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации

ВВП

В марте 2014 г., по оценке Минэкономразвития России, ВВП вырос на 0,9% к соответствующему периоду прошлого года. Положительная динамика экономического роста за рассматриваемый период связана с продолжением роста торговли (4,0%), промышленного производства (1,4%), на динамику которой оказывает влияние рост выпуска обрабатывающих производств (3,5%) и добыча полезных ископаемых (0,6%). Негативное влияние на динамику экономического роста в марте 2014 году оказывает сокращение темпов роста строительства (-3,1%), которое, в свою очередь, является результатом сокращения инвестиционного спроса (-4,3%) и динамика чистых налогов в связи с сокращением роста экспорта нефти и снижения роста экспорта газа.

ВВП за I квартал 2014 года, по предварительной оценке, вырос на 0,8%. Основной вклад в экономической рост I квартала 2014 года внесла розничная торговля, промышленное производство, в основном за счет обрабатывающих производств, и сельское хозяйство. Негативно сказались на динамике ВВП отрицательная динамика инвестиций в основной капитал и как следствие строительство.

Производство

С февраля в положительную область перешла годовая динамика **промышленного производства**. Однако в марте произошло некоторое замедление темпов роста, которое по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 1,4% против 2,1% в феврале соответственно.

В марте 2014 года рост отмечается в «добыче полезных ископаемых». При индексе производства сферы деятельности «добыча полезных ископаемых» 100,6% положительный вклад в общий рост составил 0,1%. Из производств этого вида деятельности 0,1% вклада в общий рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 100,4%).

Индекс производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 93,4 процента.

В сфере деятельности «обрабатывающие производства» индекс производства – 103,5%, вклад в общий рост производства – 2,1%. В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 105,8%. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 32,7% - производство транспортных средств и оборудования (индекс 114,2%), 37,4% - производство кокса и нефтепродуктов (108,6%), 5,9% - производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (101,8%), 9,6% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (индекс 115,7%). Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой – 89,2%. Из производств этой группы 78,1% сокращения обеспечило производство машин и оборудования (индекс 84,6%), 21,8% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (93,4%).

В марте в отраслях инвестиционного спроса продолжился рост: в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (январь – -1%, февраль – 2%, март – 2,3%), в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (январь – -7,7%, февраль – 2,8%, март – 3,5%), в производстве транспортных средств и оборудования (январь – -4,2%, февраль – 3,5%, март – 3,3 процента); вновь сократилось производство машин и оборудования (январь – -8,2%, февраль – 2,7%, март – -6,6%).

В сырьевых экспортоориентированных секторах продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов (январь – 0,2%, февраль – 0,9%, март – 1,9%), в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (январь – -0,3%, февраль – 11,7%, март – 0,5%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (январь – -6%, февраль – 8,5%, март – 1,4%), в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (январь – -3,2%, февраль – 1,1%, март – 1,6%); сократился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева (январь – -6,3 %, февраль – 1,4%, март – -1,1%), в химическом производстве (январь – -3,6%, февраль – 3,1%, март – -9,8%).

В потребительских отраслях после трехмесячного сокращения возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (декабрь – -2,5%, январь – -1,1%, февраль – -1%, март – 1,1%), стабилизировался рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (январь – 4,6%, февраль – 5,2%, март – 0,1%); продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве (январь – 6,5%, февраль – -0,7%, март – -5,8%).

Инвестиции в основной капитал

По оценке Росстата, в марте 2014 года продолжилось снижение инвестиций к уровню соответствующего месяца прошлого года и составило 4,3%. В целом за I квартал 2014 года инвестиции снизились на 4,8%, годом ранее их рост составлял 0,1% соответственно.

Сокращение инвестиций в основной капитал в начале 2014 года происходило на фоне ускорения роста объемов кредитования нефинансовых организаций. Так, по данным Банка России, темпы прироста кредитного портфеля предприятиям в годовом выражении увеличились до 18,1% по состоянию на 01.04.2014 против 17% на 01.03.2014 и 16,1% - на 01.02.2014 (с исключением курсовой переоценки валютных кредитов - на 14,2% против 12,6% и 11,8% соответственно).

Строительство

Сокращение инвестиций в основной капитал привело к снижению объема работ по виду деятельности «Строительство». В марте объем строительных работ сократился на 3,1% относительно аналогичного месяца прошлого года. В целом I квартал 2014 года снижение составило 3,6% к I кварталу 2013 года.

При этом с начала 2014 года ускорился рост ввода в действие жилых домов: прирост составил в январе 2014 года относительно января 2013 года 29,1%, в феврале и марте 40,8% и 25,6%, соответственно. По итогам I квартала 2014 года прирост составил 31,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Транспорт

По предварительным данным Росстата, в I квартале 2014 года объем перевозок грузов организациями всех видов экономической деятельности (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования) составил порядка 1443,1 млн. т (95,7% к уровню аналогичного периода 2013 года), а грузооборот – 596,2 млрд. т-км (105,8 процента).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования), в I квартале 2014 г. составил 692,4 млн. т (101,1% к уровню аналогичного периода 2013 года), а коммерческий грузооборот – 606,2 млрд. т-км (105,9 процента).

Грузооборот морских портов России за I квартал 2014 года увеличился на 5,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 144,5 млн. тонн.

Объем перевалки сухогрузов составил 63,0 млн. т (+13,0%), в том числе: угля – 25,8 млн. т (+16,7%), грузов в контейнерах – 11,2 млн. т (+7,8%), зерна – 5,0 млн. т (рост в 4,5 раза), минеральных удобрений – 3,3 млн. т (+17,0%), грузов на паромов – 1,7 млн. т (+9,9%), лесных грузов – 1,1 млн. т (+1,2%) и металлолома – 1,0 млн. т (+45,4%). Объем перевалки черных металлов сократился до 6,2 млн. т (-1,2%) и руды – до 1,3 млн. т (-23,4%).

Объем перевалки наливных грузов практически остался на прежнем уровне и составил 81,5 млн. т (+0,7%), в том числе: сырой нефти – 47,3 млн. т (-6,4%), нефтепродуктов – 30,0 млн. т (+12,6%) и сжиженного газа – 3,3 млн. т (+6,9%).

В марте 2014 г. относительно аналогичного периода 2013 года наблюдается увеличение объемов перевозок грузов на внутреннем водном (14,1%) и воздушном транспорте (7,1%), а на железнодорожном, автомобильном и морском транспорте наблюдается падение объемов перевозок (-0,4%), (-2,1%) и (-1,8%) соответственно.

Увеличение грузооборота наблюдается на железнодорожном транспорте (8,1%), на автомобильном (1,1%), на внутреннем водном (12,5%) и воздушном транспорте (0,1%). Снижение грузооборота наблюдается на морском транспорте (-12,6%).

Увеличение объема погрузки на железнодорожном транспорте в марте 2014г. к аналогичному периоду прошлого года наблюдается на перевозках, химических и минеральных удобрениях на 7,6%, комбикорма – на 10,8%, лесных грузов – 11,0%, зерна и продуктов перемола – на 48,2%, нефти и нефтепродуктов на 3,5 процента.

Снижение объемов погрузки грузов наблюдается на перевозке каменного угля – на 2,2%, черных металлов на 2,0%, строительных грузов – на 5,8%, руды железной и марганцевой – на 4,5%, руд цветных металлов на 1,7%, кокса на 1,0%, и цемента – на 3,7 процента.

Погрузка импортных грузов составила 82,0% к марту 2013 года.

В I квартале 2014 г. структуре общего объема коммерческих перевозок грузов по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года доля автомобильного транспорта увеличилась на 0,5 процента. Доля железнодорожного транспорта снизилась на 0,5%, а доля морского транспорта снизилась на 0,1 процента.

В I квартале 2014 г. структуре коммерческого грузооборота доля железнодорожного транспорта увеличилась на 0,8% к аналогичному периоду 2013 года. Доля автомобильного транспорта снизилась на 0,4%, а морского транспорта на 0,3 процента.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за I квартал текущего года составил порядка 103,4 млрд. пасс.-км или 101,7% к уровню аналогичного периода 2013 года, в том числе на железнодорожном транспорте – 94,8%, автомобильном транспорте – 100,5%, внутреннем водном – 112,3%, воздушном транспорте – 106,7 процента.

В структуре пассажирооборота в I квартале 2014 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года доля воздушного транспорта увеличилась на 2,2%; доля железнодорожного транспорта сократилась на 1,8%, автомобильного транспорта сократилась на 0,3 процента.

Сельское хозяйство

По данным Росстата, в марте прирост объемов производства продукции сельского хозяйства ускорился до 1,3% против 1,0% в феврале к уровню соответствующего месяца прошлого года.

За I квартал 2014 года производство продукции сельского хозяйства выросло на 1,1% по сравнению с соответствующим периодом 2013 года.

В субъектах Российской Федерации продолжают посевные работы.

По данным Минсельхоза России, на начало апреля яровой сев в Российской Федерации проведен на площади 2,5 млн. га (4,6% к прогнозу), что на 918,4 тыс. га больше, чем на соответствующую дату в 2013 году. Яровые зерновые культуры посеяны на 1,7 млн. га (5,2% к прогнозу, больше 2013 г. на 768,3 тыс. га).

На рынке зерна, по данным Минсельхоза России, к началу апреля 2014 г. в Европейской части России сохранялась тенденция к повышению цен, обусловленная конъюнктурой мирового рынка, а также активным

спросом со стороны экспортеров. В Азиатской части России наблюдался существенный рост цен, вызванный выжидательной позицией держателей зерна на фоне колебаний курса рубля и активного спроса со стороны внутренних потребителей.

Опережающими темпами в сельхозорганизациях по-прежнему растет производство свиней на убой (в живом в весе), которое в рассматриваемый период увеличилось на 17,2% по отношению к I кварталу 2013 года. Нарращивание производства свиней на убой происходит преимущественно за счет реализации крупных инвестиционных проектов в интегрированных формированиях и создания необходимой инфраструктуры.

Также достаточно высокие темпы наращивания производства сохраняются в птицеводстве. Основными производителями птицы на убой (в живом весе) являются сельскохозяйственные организации, которые в I квартале 2014 г. произвели ее на 4,2% больше соответствующего периода 2013 года.

Розничная торговля

Обострение политического кризиса на Украине и связанное с этим ослабление рубля сказались на поведении населения. Опасаясь дальнейшего обесценивания рубля и роста инфляции, население резко активизировало потребительский спрос. **Оборот розничной торговли**, несмотря на снижающиеся реальные располагаемые денежные доходы населения, в марте продолжил расти. По сравнению с показателями февраля оборот ускорился до 8,5%, тогда как в феврале по сравнению с январем наблюдалось снижение на 0,6%. По итогам I квартала 2014 г. прирост оборота розничной торговли составил 3,5% по сравнению с I кварталом 2013 г. (4,0 годом ранее).

По данным исследовательского холдинга «Ромир» несмотря на то, что март был богат на «внешние шоки» (ослабление рубля, присоединение Крыма и Севастополя, ухудшение отношений со странами Запада, за которыми последовали экономические санкции), это не повлияло на внутренний потребительский рынок. Граждане ведут себя как ни в чем не бывало: за март повседневные потребительские расходы номинально выросли на 9% по сравнению с февралем.

Индекс потребительской активности россиян, рассчитанный на основе панели домашних хозяйств «Romir Household Panel», в марте 2014 года вырос на 9% в номинальном выражении по сравнению с показателями февраля (в феврале 3%). По данным исследования в Москве после резкого сокращения повседневных расходов в январе (на 27% к декабрю 2013) в феврале расходы выросли на 5,5% по сравнению с январем, а в марте – еще на 13% по сравнению с февралем.

Прирост оборота розничной торговли в январе-марте 2014 г. был в основном обеспечен ростом объемов продаж непродовольственных товаров. По сравнению с I кварталом 2013 г. оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями увеличился в январе-марте в сопоставимых ценах на 1,1%, что на 0,6 процентного пункта ниже прироста за I квартал 2013 года. Объем оборота непродовольственных товаров за март по сравнению с мартом 2013 г. увеличился на 6,9%, и это самый высокий темп прироста за последние 13 месяцев. В целом за I квартал 2014 г. оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на 5,6% (6% годом ранее).

Продолжается тенденция снижения доли пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в структуре оборота розничной торговли. Если в январе-марте 2013 г. она (в фактических ценах) составляла 47,3%, то в январе-марте 2014 г. – 47,1 процента.

С начала 2014 года отмечается и замедление оборота общественного питания. За январь-март оборот общественного питания увеличился на 3,4%, что на 0,9 процентного пункта ниже аналогичного показателя 2013 года.

Услуги населению

В I квартале 2014 г. наблюдалось существенное снижение спроса на оказываемые услуги и как следствие замедление роста объема их предоставления. Снижение реальных располагаемых денежных доходов населения, которое усугубляется повышенным уровнем кредитной нагрузки для части населения, ослабление национальной валюты, негативные процессы в мировой экономике и возможные геополитические риски заставляют население отказываться от приобретения многих видов необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими. В результате происходит сжатие потребительского спроса, на устойчивости которого базируется благополучие сервисных организаций.

В январе-марте объем платных услуг населению увеличился по сравнению с январем-мартом 2013 года на 0,8%, что на 2,3 процентных пункта ниже аналогичного показателя прошлого года.

При положительных темпах прироста объема платных услуг в целом сохраняется тенденция весьма неравномерного развития его отдельных сегментов, а по 4 из 14 видов услуг, по которым ведется наблюдение за ценами, отмечено сокращение объемов.

С начала года рынок **бытовых услуг**, который занимает около 10,5% в структуре платных услуг населению, хотя и демонстрирует положительные темпы роста, но они значительно отстают от показателей прошлого года. В I квартале 2014 г. по сравнению с соответствующим периодом 2013 года объем предоставления бытовых услуг увеличился на 2,7%, что на 4,8 процентных пункта меньше прироста за I квартал 2013 года.

В области услуг **социально-культурной сферы**, таких как здравоохранение, образование, культура, физическая культура и спорт, из-за особой значимости для жизнедеятельности человека предоставляемых в этих

отраслях услуг, действие рыночных механизмов частично ограничено в силу необходимости обеспечения всеобщей доступности этих видов услуг. Объемы предоставления большинства видов платных услуг социально-культурной сферы, являются «эластичными» к доходам и их развитие зависит от платежеспособного спроса населения.

По итогам январь-март 2014 г. объем предоставления транспортных услуг снизился на 0,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Рынок жилищно-коммунальных услуг в целом в I квартале 2014 г. демонстрировал положительную динамику. Объем жилищных услуг увеличился по сравнению с I кварталом 2013 г. - на 1,2%, коммунальных услуг – сократился на 0,3 процента.

Различные тенденции развития отдельных видов платных услуг населению повлияли на существенные сдвиги, произошедшие в их структуре. Так, за I квартал 2014 г. по сравнению с I кварталом 2013 г. (в фактических ценах) увеличилась доля бытовых услуг (на 1,2 процентных пункта) и жилищно-коммунальных услуг на 0,5%, медицинских услуг, социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам, и сократилась доля транспортных услуг и услуг связи.

Доходы и уровень жизни населения

Объем денежных доходов населения в январе-марте 2014 г. составил 9780,5 млрд. рублей с ростом к соответствующему периоду прошлого года на 4,6 процента. Денежные расходы по сравнению с соответствующим периодом прошлого года выросли на 3,2 % и составили 9945,5 млрд. рублей.

В текущем году под воздействием ожидания повышения цен на импортную продукцию в результате ослабления курса рубля, значительно увеличилась доля расходов, направляемых на потребление. За январь-март 2014 года население использовало на потребительские расходы 82,6 % своих денежных доходов. За аналогичный период прошлого года потребительские расходы составили всего 78,3 % доходов населения.

Еще одним следствием девальвации рубля в текущем году стал переток рублевых сбережений в валютные. По итогам I квартала 2014 г. сбережения во вкладах и ценных бумагах снизились на 666 млрд. рублей. При этом на покупку валюты было использовано даже несколько больше – 686 млрд. рублей, что составило 7 % денежных доходов населения.

Устойчивый рост демонстрирует заработная плата. Прирост реальной заработной платы, по оценке Росстата, за I квартал 2014 года составил 4,2% к соответствующему периоду 2013 г. против 3,9% в IV квартале прошлого года. Рост заработной платы по-прежнему обеспечивается отраслями бюджетного сектора. Однако, месячная динамика заработной платы с начала 2014 года несколько замедляется – в марте 3,1%, в феврале – 4,6%, в январе – 5,2% к аналогичным периодам прошлого года.

В результате принятых в 2012 году и 2013 году мер по повышению оплаты труда работников бюджетной сферы темпы роста заработной платы в бюджетных отраслях экономики наиболее высокие среди наблюдаемых видов экономической деятельности.

Реальные располагаемые денежные доходы населения, по предварительным данным Росстата, упали в марте 2014 года на 6,8% против роста на 0,6% в феврале 2014 года относительно соответствующего месяца предыдущего года. В результате в целом за I квартал 2014 года их снижение составило 2,4% относительно соответствующего периода 2013 года.

На 1 апреля 2014 года, по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 2,569 млрд. рублей и снизилась по сравнению с 1 марта 2014 года на 3,6%.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 апреля 2014 г., составляет менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности 26,4% приходится на задолженность, образовавшуюся в 2012 году и ранее.

Для поддержания материального положения всех категорий пенсионеров с 1 февраля 2014 г. трудовые пенсии увеличены на 6,5% и с 1 апреля на 1,7%. Кроме того, социальная пенсия с 1 апреля 2014 г. проиндексирована на 17,1 процента.

В результате индексации повышены размеры трудовых пенсий почти 37,8 млн. человек. С учетом проведенных мер средний размер назначенных пенсий, по предварительным данным Росстата, в марте 2014 г. составил 10763 рубля и увеличился по сравнению с тем же периодом 2013 года на 9,2%, что значительно выше темпов роста потребительских цен и уровня прожиточного минимума пенсионера.

Несмотря на существенное снижение экономического роста ситуация на рынке труда в начале 2014 года сохраняется стабильной. Уровень к экономически активному населению за I квартал составил 5,1% (с очищенной сезонностью).

Безработица и труд

По итогам обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в I квартале 2014 г. составила 75,0 млн. человек (на 275,3 тыс. человек меньше, чем в I квартале прошлого года).

При снижении численности экономически активного населения в январе-марте 2014 г. уменьшилась и численность занятых в экономике и в среднем за I квартал составила 70,8 млн. человек, что на 64,4 тыс. человек меньше, чем в январе-марте прошлого года.

Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) в I квартале 2014 г. составил 5,5% экономически активного населения. С исключением сезонного фактора уровень безработицы составил 5,1% экономически активного населения. Это один из самых низких показателей за период после кризиса 2009 года.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, в I квартале 2014 г. стабилизировалась на уровне 0,9 млн. человек, при этом в конце марта 2014 г. в органах службы занятости было зарегистрировано на 141,9 тыс. человек меньше, чем в конце марта 2013 года.

С начала года потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости населения, увеличилась на 306,7 тыс. вакансий и по состоянию на конец марта 2014 г. составила 1,7 млн. вакантных рабочих мест.

За I квартал 2014 г. было выдано 6,7 тыс. разрешений на работу, что в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Для осуществления высококвалифицированными специалистами трудовой деятельности в рамках реализации проекта «Сколково» оформлено 117 разрешений на работу.

За I квартал 2014 г. в 2,1 раза по сравнению с показателем прошлого года (163,95 тыс. патентов) выросло количество оформленных патентов и составило 345,9 тыс. патентов. Сумма платежей за приобретение патентов за 3 месяца 2014 г. составила 2,4 млрд. рублей, что в 2 раза больше чем за аналогичный период прошлого года (1,2 млрд. рублей).

В Центральном федеральном округе выдано 64,1% от всех патентов, выданных в январе-марте 2014 г., преимущественно в г. Москве (51,2%) и Московской области (35,5%). Далее следуют Сибирский (7,9%) и Приволжский (7,2%) федеральные округа. Наименьшее число патентов выдано в Северо-Кавказском федеральном округе (1,9%).

Наибольшее число патентов оформлено гражданами Узбекистана (33,2%), далее следуют граждане Таджикистана (16,3%), Украины (15,4%), Молдовы (13,3%).

Федеральным законом от 12 ноября 2012 г. № 185-ФЗ «О внесении изменений в статью 13.1 Федерального закона «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» и статью 27.2 Закона Российской Федерации «Об образовании» предусмотрено, что иностранный гражданин, прибывший в Российскую Федерацию в порядке, не требующем получения визы и желающий осуществлять трудовую деятельность в сферах жилищно-коммунального хозяйства, розничной торговли или бытового обслуживания обязан владеть русским языком на уровне не ниже базового.

За I квартал 2014 г. 9,27 тыс. иностранным гражданам выдано разрешений на работу в вышеуказанных сферах, представившим документ, подтверждающий владение русским языком, в том числе сертификат – 5,96 тыс. человек.

Внешняя торговля

Экспорт товаров в марте 2014 г., по оценке, составил 46,9 млрд. долл. США (105,5% к марту 2013 г. и 128,4% к февралю 2014 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в марте 2014 г. вырос по сравнению с февралем прошлого года на 6,3% и составил 40,5 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ увеличился на 0,9% (6,4 млрд. долл. США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-марте 2014 г., по оценке, выросла относительно января-марта 2013 г. на 0,2 процентных пункта и составила 85,6%, стран СНГ – соответственно уменьшилась до 14,4 процента.

В марте 2014 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно февраля 2014 г. на 0,7% и составила 106,7 доллара США за баррель, по сравнению с мартом 2013 года цена на нефть не изменилась. В январе-марте 2014 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 3,8% до 106,8 доллара США за баррель.

По данным Лондонской биржи металлов в марте 2014 г. относительно февраля 2014 г. цена на никель увеличилась на 10,3%, алюминий – на 0,6%, цена на медь снизилась на 6,8%. По сравнению с мартом 2013 г. цены на алюминий снизились на 11,0%, никель – на 6,4%, медь – на 13,0 процента. В январе-марте 2014 г. относительно соответствующего периода прошлого года алюминий продавался на 14,7% дешевле, медь – на 11,2%, никель – на 15,4 процента.

Цена на природный газ, по данным Международного валютного фонда, в марте 2014 г. снизилась на 1,3% относительно предыдущего месяца и составила 384,8 доллара США за тыс. куб. метров, по сравнению с мартом 2013 г. цена на природный газ уменьшилась на 5,9 процента. В I квартале 2014 г. цена на природный газ составила 389,0 доллара США за тыс. куб. метров, что на 5,0% ниже по сравнению с I кварталом 2013 года.

По предварительным данным Минэнерго России, в марте 2014 г. по сравнению с мартом 2013 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 5,9%, газа природного – на 6,6%, угля – на 2,0 процента. В январе-марте 2014 г. экспорт газа природного вырос на 3,6%, угля – на 3,3%, экспорт нефти снизился на 8,1 процента.

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 26,9 млрд. долл. США (93,4 к марту 2013 г. и 111,6% к февралю 2014 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в марте 2014 г. составил 23,8 млрд. долл. США (96,7% к марту 2013 г.), из стран СНГ – 3,1 млрд. долларов США (73,6% к марту 2013 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в январе-марте 2014 году, по оценке, увеличилась на 2,3 процентных пункта и составила 87,9%, стран СНГ – соответственно снизилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – марте 2014 года импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 4,4 процентов.

В марте 2014 года относительно марта 2013 года импорт из стран дальнего зарубежья сократился на 3,2%. При этом наблюдалось снижение поставок текстильных изделий и обуви на 10,4%, химической продукции – на 6,6%, машиностроительной продукции – на 4,3%, а ввоз продовольственных товаров увеличился на 2,5%.

В марте 2014 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с февралем 2014 года увеличился на 14,0%. При этом импорт машиностроительной продукции вырос на 22,4%, химической продукции – на 8,0%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 5,9%, а ввоз текстильных изделий и обуви сократился на 10,3%.

Финансы

По расчетам Минэкономразвития России, за март текущего года **ослабление рубля в реальном выражении** к доллару составило 2,3%, к евро – 3,8%, к фунту стерлингов – 2,5%, к швейцарскому франку – 3,9%, к японской иене – 2,1%, к канадскому доллару – 2%, к австралийскому доллару – 3,2%. В целом за январь-март (из расчета март 2014 года к декабрю 2013 года) реальное ослабление рубля к доллару составило 8,4%, к евро – 8%, к фунту стерлингов – 8,6%, к швейцарскому франку – 8,4%, к японской иене – 8,35%, к канадскому доллару – 4,65%, к австралийскому доллару – 8,5 процента.

За март текущего года объем **международных резервов** сократился на 7,195 млрд. долл. против уменьшения на 5,600 млрд. долл. месяцем ранее и на 10,669 млрд. долл. за январь (в марте 2013 года наблюдалось увеличение на 1,536 млрд. долл. США). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за март лишь 0,65 млрд. долл. из-за укрепления курса единой европейской валюты, канадского и австралийского доллара по отношению к доллару США, объем операций Банка России по нетто-продаже валюты – 25 млрд. долл., отрицательное изменение стоимости монетарного золота – 1,2 млрд. долл., прочие изменения составили положительную величину в 18,4 млрд. долларов. В целом за январь-март сокращение резервов составило 23,464 млрд. долл. (в январе-марте годом ранее – 9,910 млрд. долл.). По состоянию на 1 апреля 2014 года объем международных резервов составил 486,131 млрд. долл. США.

Профицит **федерального бюджета** на кассовой основе в январе-марте текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 110,07 млрд. руб., или 0,7% ВВП против дефицита в размере 62,22 млрд. руб. (0,4% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 3520,83 млрд. руб., или 21,8% ВВП (3105,61 млрд. руб., или 21,2% ВВП в январе-марте 2013 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 3410,76 млрд. руб., или 21,1% ВВП против 3167,82 млрд. руб. (21,6% ВВП) за первые три месяца предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 3277,88 млрд. руб., или 20,3% ВВП (3047,37 млрд. руб., или 20,8% ВВП в январе-марте 2013 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 132,88 млрд. руб., или 0,82% ВВП против 120,45 млрд. руб., или также 0,82% ВВП в январе-марте годом ранее.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга сократился за март на 95,95 млрд. руб., или на 1,2%, а в целом за январь-март текущего года – возрос на 117,46 млрд. руб., или на 1,6%. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 апреля составил 7665,8 млрд. руб. против 7761,75 млрд. руб. - на 1 марта и 7548,34 млрд. руб. - на начало года.

При этом **объем государственного внешнего долга** за март сократился на 785,4 млн. долл., или на 1,4% (главным образом сокращение было обусловлено погашением в размере 636,6 млн. долл. очередного купона амортизационных облигаций «Россия-30», а также сокращением задолженности перед Международными финансовыми организациями (на 101,5 млн. долларов США) и сокращением задолженности странам – членам Парижского клуба (на 42 млн. долл.). В целом за первые три месяца текущего года объем внешнего госдолга сократился на 912,7 млн. долл., или на 1,6% и составил по состоянию на 1 апреля 54,8815 млрд. долл. США.

В рублевом выражении объем государственного внешнего долга по состоянию на 1 апреля текущего года составил 1958,56 млрд. руб., что на 2,4%, или на 48,24 млрд. руб. ниже объема внешней задолженности на 1 марта. В целом за январь-март в рублевом выражении объем государственного внешнего долга возрос на 7,3%, или на 132,46 млрд. руб., что связано с ослаблением курса национальной валюты по отношению к доллару США.

Объем государственного внутреннего долга за март сократился на 47,71 млрд. руб., или на 0,8% (в целом за первые три месяца текущего года – на 15 млрд. руб., или на 0,3%) и составил по состоянию на 1 апреля 5707,24 млрд. рублей. При этом, государственный внутренний долг номинированный в государственных ценных бумагах снизился за март на 38,86 млрд. руб., или на 0,9% (в целом за три первых месяца 2014 года – на 1,19 млрд. руб., или

на 0,03%) до 4431,195 млрд. руб., а объем государственных гарантий – сократился за март на 8,85 млрд. руб., или на 0,7% (на 13,81 млрд. руб., или на 1,1% за первые три месяца с начала года), составив на 1 апреля 1276,04 млрд. рублей.

При этом в структуре долга, номинированного в государственных ценных бумагах, произошло сокращение ОФЗ-ПД (облигаций федерального займа с постоянным купонным доходом): их объем снизился за март на 136,26 млрд. руб., или на 5%, что связано с погашением выпуска ОФЗ-ПД 25076 объемом 136,26 млрд. руб. при отсутствии размещений и доразмещений. В целом за первые три месяца с начала года объем ОФЗ-ПД сократился на 98,59 млрд. руб., или на 3,7% и по состоянию на 1 апреля составил 2590,26 млрд. руб. (58,5% от общего объема государственных ценных бумаг против 60,7% на начало года). Таким образом, объем ОФЗ-ПД в 2,48 раза превысил объем ОФЗ-АД (облигаций федерального займа с амортизацией долга), составивший на 1 апреля 1043,38 млрд. руб. (за март их объем сократился на 2,6 млрд. руб., или на 0,25% в связи с очередным частичным погашением выпуска ОФЗ-АД 46019 в размере 10% номинала выпуска, в целом за I квартал снижение объема ОФЗ-АД составило ту же сумму). Доля ОФЗ-АД в общем объеме государственных ценных бумаг снизилась с 23,6% по состоянию на 1 января до 23,55% - на 1 апреля. Объем государственных сберегательных облигаций (ГСО) за март возрос на 100 млрд. руб., или на 16,5% что связано с размещением 28 марта выпусков ГСО-ППС 34004 и 35013 объемом 50 млрд. руб. каждый (в целом за первые три месяца текущего года – на те же 100 млрд. руб., или на 16,5%), составив 707,55 млрд. руб. (их удельный вес в объеме государственного внутреннего долга номинированного в ценных бумагах увеличился с 13,7% до 16%). Объем рублевых еврооблигаций на 1 апреля составлял 90 млрд. руб. (2% в общем объеме государственных ценных бумаг) не изменившись с начала года.

Объем государственных ценных бумаг обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, за март уменьшился на 138,86 млрд. руб., или на 3,8% (за январь-март – на 101,19 млрд. руб., или на 2,8%) и по состоянию на 1 апреля текущего года составил 3533,64 млрд. руб., или 61,9% объема государственного внутреннего долга Российской Федерации при 63,8% по состоянию на 1 марта и 63,5% - на 1 января текущего года.

Резервный фонд и Фонд национального благосостояния

Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 апреля 2014 г. составил 6 243,8 млрд. рублей (в том числе, Резервный фонд – 3 121,3 млрд. рублей*, Фонд национального благосостояния – 3 122,5 млрд. рублей**).

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Резервного фонда на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 марта 2014 г. составила 4,3 млрд. рублей. За январь-март текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 261,6 млрд. рублей.

Совокупный доход от размещения средств Фонда национального благосостояния на депозиты во Внешэкономбанке за январь-март 2014 г. составил 6,9 млрд. рублей.

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Фонда национального благосостояния на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 марта 2014 г. составила 3,2 млрд. рублей. За январь-март текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 194,5 млрд. рублей, от переоценки средств фонда, размещенных на депозитах в долларах США во Внешэкономбанке – 18,5 млрд. рублей и от переоценки средств фонда, размещенных в долговые обязательства иностранных государств – 8,9 млрд. рублей.

Рынок государственных ценных бумаг

В I квартале текущего года в условиях неблагоприятной конъюнктуры российского финансового рынка Минфин России отменил аукционы по размещению ОФЗ 29 января, 5 февраля и четыре аукциона в марте, а 19 февраля признал два аукциона несостоявшимися в связи с отсутствием заявок по ценам, адекватно отражающим кредитное качество размещаемых облигаций. На восьми состоявшихся аукционах эмитент реализовал 42% от номинального объема предложения, размещая выпуски ОФЗ преимущественно с премией к их доходности на вторичных торгах. Суммарный объем средств, привлеченных Минфином России на первичном рынке, составил 36,4 млрд. руб., номинальный объем размещения – 37,8 млрд. руб. (в IV квартале 2013 г. – 282,9 млрд. руб. и 287

* Указанные объемы не учитывают средства федерального бюджета, которые в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2011 г. № 1121 «О порядке размещения средств федерального бюджета на банковских депозитах» размещаются на депозитах в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в кредитных организациях, а также прочие остатки средств на счетах Центрального банка Российской Федерации. По состоянию на 1 апреля 2014 г. объем средств федерального бюджета, находящихся на депозитах в кредитных организациях, составляет 405,0 млрд. рублей.

** В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2008 г. № 18 «О порядке управления средствами Фонда национального благосостояния» и Федеральным законом от 13 октября 2008 г. № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации» вышеуказанные средства Фонда национального благосостояния в том числе размещаются на депозитах в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)». По состоянию на 1 апреля 2014 г. объем средств, перечисленных на депозиты во «Внешэкономбанк», для предоставления субординированных кредитов российским кредитным организациям, кредитов малому и среднему предпринимательству, кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» составил 474,0 млрд. рублей и для нерегламентированных целей – 6,25 млрд. долларов США

млрд. руб. соответственно). Операции по доразмещению ОФЗ на вторичном рынке по принципу прямых продаж (без проведения аукционов) в январе-марте 2014 г. не проводились.

В соответствии с платежным графиком Минфин России выплатил 82,1 млрд. руб. в виде купонного дохода по ОФЗ и 138,9 млрд. руб. в счет погашения основной суммы долга (выпуска ОФЗ-ПД 25076 в марте). По итогам I квартала текущего года рыночный портфель гособлигаций уменьшился на 2,8%, до 3533,6 млрд. руб. по номиналу. Дюрация рыночного портфеля ОФЗ снизилась на 24 дня и на конец марта составила 4,4 года.

Операции по покупке (продаже) ОФЗ из собственного портфеля Банка России в январе-марте текущего года не проводились.

Активность участников вторичного рынка государственных облигаций в I квартале 2014 г. по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась. Средний дневной объем вторичных торгов ОФЗ составил 19,8 млрд. рублей. Продолжился отток средств иностранных участников с вторичного рынка государственных облигаций, объем нетто-продажи гособлигаций нерезидентами составил 60,4 млрд. руб. по сравнению с 52,7 млрд. руб. в IV квартале 2013 года.

Средняя доходность ОФЗ (индекс RGBEY¹) в I квартале 2014 г. повысилась относительно предыдущего квартала на 63 базисных пункта, до 7,86% годовых. На конец марта 2014 г. доходность ОФЗ увеличилась относительно конца декабря 2013 г. на 122 базисных пункта, до 8,37% годовых.

На рынке государственных облигаций номинированных в иностранной валюте в конце марта произведено очередное частичное погашение «тела долга» амортизационных еврооблигаций «Россия-30». Всего Внешэкономбанк России, в соответствии с условиями выпуска еврооблигаций, по поручению Минфина России, перевел 28 марта средства на общую сумму 1205,458 млн. долл. США для осуществления очередного платежа по еврооблигациям в счет погашения и обслуживания государственного внешнего долга России (на сумму 636,545 млн. долл. США в счет выплаты основного долга и на сумму 568,913 млн. долл. США в счет оплаты процентов по облигационному займу).

Кроме того, в последней декаде января Внешэкономбанк произвел платеж на общую сумму 190,65 млн. долл. США в счет выплаты процентов по облигационному займу 1998 года («Россия-18»), а в середине марта были произведены платежи на общую сумму в 117,1875 млн. долл. США в счет выплаты процентов по облигационным займам «Россия-23» (73,125 млн. долл. США) и «Россия-43» (44,0625 млн. долл. США).

Динамика денежно-кредитных показателей

Объем *денежной массы в национальном определении* (денежного агрегата М2): по состоянию на 1 марта текущего года составил 30459 млрд. руб., сократившись с начала года на 3% (за аналогичный год ранее он уменьшился на 0,8%). Годовой темп прироста агрегата М2 снизился с 14,6% на 01.01.14 до 12,1% на 01.03.14. Годовые темпы прироста основных компонентов агрегата М2 на начало марта по сравнению с началом 2014 года также уменьшились: темп прироста депозитов нефинансовых и финансовых (кроме кредитных) организаций³ – с 14,2% до 12,7%, вкладов населения – с 18,2% до 13,2 процента.

За январь-февраль текущего года объем рублевых депозитов сократился на 2,7%, а объем наличных денег в обращении – на 4,1% (за тот же период 2013 г. объем рублевых депозитов возрос на 0,3%, а объем наличных денег в обращении снизился на 4,5%). Вследствие опережающего сокращения объема наличных денег в обращении их доля в структуре денежного агрегата М2 снизилась с 22,2% на 01.01.14 до 22% на 01.03.14.

Объем депозитов организаций в национальной валюте за январь-февраль 2014 г. уменьшился на 1,4% (за аналогичный период 2013 г. снижение составило 0,1%). Объем срочных рублевых депозитов организаций за первые два месяца с начала текущего года сократился на 6,9%, а остатки средств на их текущих и расчетных счетах в рублях увеличились на 3,6% (динамика этих показателей в январе-феврале 2013 г. была сходной, но менее выраженной – сокращение на 2,3% и рост на 2% соответственно). В результате показатель доли срочных депозитов в общем объеме рублевых депозитов организаций уменьшился с 47,6% на 01.01.14 до 44,9% на 01.03.14, достигнув минимума за последние полтора года.

В условиях ослабления рубля изменились предпочтения населения в формировании структуры своих банковских вкладов. Объем вкладов населения в национальной валюте за первые два месяца 2014 г. сократился на 3,7% (за аналогичный период предыдущего года – увеличился на 0,5%). При этом объем срочных рублевых вкладов населения за январь-февраль текущего года уменьшился на 0,8%. Подобная динамика сокращения депозитной базы кредитных организаций в последний раз наблюдалась в начале 2009 года. Вклады населения до востребования в рублях снизились за январь-февраль 2014 г. на 14,3%, что соответствует сезонной внутригодовой динамике этого показателя. За тот же период годом ранее объем срочных вкладов населения увеличился на 4%, а вкладов до востребования – уменьшился на 11,8 процента.

Суммарный объем депозитов в иностранной валюте за январь-февраль 2014 г. увеличился на 21,3% в рублевом эквиваленте (за аналогичный период 2013 г. – на 4,2%), а с исключением курсовой переоценки – на 10,2% и 3,3% соответственно. Доля валютных депозитов в общем объеме депозитов банковского сектора, включаемых в

¹ Индикатор эффективной доходности государственных облигаций, рассчитываемый Московской Биржей.

² Еврооблигационный займ «Россия-18» был выпущен при реструктуризации ГКО в 1998 году в объеме 3466,398 млн. долларов США сроком на 20 лет.

³ Далее – организации.

денежную массу в широком определении (широкая денежная масса), возросла с 19,4% по состоянию на 01.01.14 до 23,1% на 01.03.14.

За первые два месяца текущего года **широкая денежная масса** увеличилась на 0,3 трлн. руб., или на 0,8% (за аналогичный период 2013 г. – снизилась на 0,1%). Увеличение широкой денежной массы сопровождалось ростом чистых иностранных активов банковской системы (на 2,1 трлн. руб.) и кредита экономике (на 0,9 трлн. руб.) при снижении чистых требований банковской системы к органам государственного управления на 1,2 трлн. рублей.

Объем **денежной базы в широком определении**, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за март возрос на 1,2%, а в целом за январь-март – сократился на 11% (против уменьшения на 12,4% за первые три месяца годом ранее) и составил по состоянию на 1 апреля текущего года 9344,7 млрд. рублей.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования была установлена 13 сентября 2012 года на уровне 8,25%. На конец I квартала 2014 года данный показатель является актуальным.

На очередном Совете директоров Банка России 25 апреля 2014 года было принято решение в связи с возросшими инфляционными рисками повысить ключевую ставку до 7,5% годовых с 28 апреля 2014 г., а ставку рефинансирования не менять.

Валютный рынок

В I квартале текущего года на внутреннем валютном рынке в условиях значительного превышения спроса на иностранную валюту над ее предложением ускорилось ослабление российской национальной валюты по отношению к основным мировым валютам по сравнению с предыдущим кварталом.

В январе-марте в условиях повышенного спроса на иностранную валюту Банк России проводил масштабные операции по ее продаже на внутреннем валютном рынке. Объем валютных интервенций (операций по продаже иностранной валюты) в марте составил 25 млрд. долл. США (7,1 млрд. долл. США в феврале и 8,6 млрд. долл. США в январе), а в целом за I квартал – 40,7 млрд. долл. США (10 млрд. долл. в IV квартале 2013 года).

При этом в I квартале Банк России производил корректировку параметров курсовой политики, направленную как на дальнейшее повышение гибкости курсообразования национальной валюты, так и на обеспечение финансовой стабильности.

В феврале 2014 г. начато перечисление средств в иностранных валютах в Резервный фонд по итогам 2013 года посредством ежедневных покупок Федеральным казначейством иностранной валюты у Банка России на сумму, эквивалентную 3,5 млрд. руб., что привело к корректировке объемов операций Банка России на внутреннем валютном рынке на соответствующую величину. Объем интервенций Банка России в случае совершения на внутреннем валютном рынке продажи иностранной валюты с целью сглаживания колебаний обменного курса уменьшается на величину покупок Федеральным казначейством иностранной валюты у Банка России, а в случае покупки – увеличивается на соответствующую величину. Объем покупки иностранной валюты Федеральным казначейством в I квартале 2014 г. составил эквивалент 28 млрд. рублей. Данные операции проводились в период с 19 февраля по 3 марта 2014 года. С 4 марта 2014 г. Федеральное казначейство приостановило покупку иностранной валюты в Резервный фонд.

В связи с ростом волатильности на внутреннем валютном рынке Банк России с 3 марта 2014 г. перешел к ежедневному определению параметров курсовой политики исходя из оценки текущей ситуации. Величина накопленных интервенций, приводящих к сдвигу границ операционного интервала курсовой политики на 5 копеек, в период с 3 по 31 марта 2014 г. составляла 1,5 млрд. долларов США по сравнению с 350 млн. долларов США ранее, при этом прочие параметры курсовой политики Банка России в этот период оставались неизменными.

По итогам марта 2014 года официальный курс доллара США к российскому рублю снизился на 1,6%, составив 35,6053 руб. за доллар США, курс евро к рублю – на 1,2% до 48,9680 руб. за евро по состоянию на 1 апреля 2014 года. При этом стоимость «бивалютной» корзины снизилась на 0,59 рубля: с 42,21 руб. на 1 марта до 41,62 руб. – на 1 апреля текущего года. Среднемесячное значение курса доллара к рублю возросло с 35,23 руб./долл. в феврале 2014 года до 36,21 руб./долл. в марте, курса евро к рублю – с 48,07 руб./евро до 50,02 руб./евро соответственно. В целом за I квартал текущего года официальный курс доллара США к рублю повысился на 9%, курс евро к рублю – на 8,7%, стоимость бивалютной корзины увеличилась на 8,8 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за март текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) ослабление рубля к доллару США составило 2,3%, к евро – 3,8%. В целом за январь-март (из расчета март 2014 года к декабрю 2013 года) реальное ослабление рубля к доллару составило 8,4%, к евро – 8%.

Ослабление реального эффективного курса рубля оценивается за первые три месяца текущего года в 6,2% (в том числе за март – в 1,7 процента).

Объем международных резервов Российской Федерации по итогам января-марта 2014 года сократился на 4,6%, или на 23,464 млрд. долл. США, и по состоянию на 1 апреля составил 486,131 млрд. долл. США (в IV квартале 2013 года резервы сократились на 2,5%, или на 12,985 млрд. долл. США).

Рынок корпоративных ценных бумаг Рынок акций

I квартал 2014 года на мировых и российских фондовых биржах завершился разнонаправленно: наибольшее падение у японского Nikkei (-9%); бразильский Bovespa и шанхайский SSEC потеряли -3% и -3,9% соответственно, британский FTSE 100 – минус 2,2%, небольшой минус у американского Dow Jones (-0,7%). Небольшой плюс показали индийский BSE (+5,7%), французский CAC 40 (+2,2%) и S&P 500 (+1,3 процента).

В годовом выражении (март к марту) лишь два индекса ушли в красную зону Bovespa – минус 10,5% и SSEC – минус 9%. Наибольший результат по итогам года у NASDAQ Composite и DAX (+28,5% и +22% соответственно). В плюсе также Nikkei и S&P, прибавившие по 19%, а также BSE – плюс 18,8 процента.

Падение бразильского индекса Bovespa в годовом и квартальном выражении связано с замедлением роста ВВП и высоким уровнем госдолга на фоне бюджетной политики, не способствующей его понижению, больше направленной на стимулирование экономики. Указанные причины послужили снижением международным рейтинговым агентством Standard&Poor's суверенного кредитного рейтинга Бразилии в иностранной валюте на одну ступень – до уровня «BBB-» с «BBB», с прогнозом по рейтингу – «стабильный». Рейтинг в национальной валюте снижен до «BBB+» с «A-», прогноз также «стабильный». Рейтинги Бразилии от Fitch и Moody's находятся по-прежнему на уровне «BBB» (Fitch) и соответствующем ему «Baa2» (Moody's).

Падение японского Nikkei и китайского SSEC в I квартале 2014 г. связано с ожиданиями инвесторов сворачивания программы «количественного смягчения» ФРС США (с 85 млрд. долл. США на конец 2013 г. до 65 млрд. долл. США на конец февраля 2014 года). Необходимо отметить также общее замедление темпов роста основных показателей китайской экономики. Впервые за 17 лет Япония повысила налог на потребление в целях сокращения госдолга и сокращения расходов на соцобеспечение, что связано со старением нации. Также планируется и в дальнейшем увеличивать указанный налог.

За I квартал 2014 года российские индексы значительно снизились: РТС на 15 %, ММВБ на 9 %. Значения индексов март к марту также оказались отрицательными: РТС потерял 16%, ММВБ – минус 4,82 процента.

Объем торгов акциями на «ФБ ММВБ» по итогам I квартала 2014 года составил 13,53 трлн. руб., что означает рост по сравнению с I кварталом 2013 года на 43%. Наименьший объем торгов в течение квартала традиционно зафиксирован в январе 2014 г., затем наблюдалось постепенное увеличение.

Капитализация рынка акций, обращающихся на Московской бирже, по состоянию на 31 марта 2014 г. составила 633,9 млрд. долл. США.

С начала 2014 года снижается капитализация крупнейших российских компаний. Наибольшее падение акций по итогам I квартала 2014 года зафиксировано у ЗАО «ВТБ 24» и ОАО «Сбербанк России» (-25,14% и -22,64% соответственно). Небольшой плюс (1,42%) показали только бумаги ОАО «ГМК Норильский никель».

По отношению к марту 2013 года основные крупные компании также ушли в минус. Лидером падения также стал ОАО «Сбербанк России» - минус 24,83%, на втором месте ОАО «ГМК Норильский никель» - минус 17,96 процента.

Рынок корпоративных облигаций

За первые три месяца 2014 года объем торгов корпоративными облигациями, включая биржевые, на «ФБ ММВБ» составил 17,49 трлн. рублей. Среднедневной объем торгов облигациями по итогам I квартала 2014 г. равнялся 194,3 млрд. руб., увеличившись на 5% по сравнению с аналогичным кварталом 2013 г. (185 млрд. рублей).

Объем новых выпусков рублевых корпоративных облигаций в I квартале 2014 года составил 214,01 млрд. рублей.

Было	размещено	39	выпусков
27 эмитентами.			

Наиболее крупные выпуски в I квартале осуществили следующие эмитенты: Роснефть (35 млрд. руб.), ипотечный агент ИА ВТБ-2013-1 (28,82 млрд. руб.) и ипотечный агент ИА ВТБ-БМ1 (25,96 млрд. рублей).

К концу I квартала 2014 года объем рынка корпоративных и банковских облигаций составил 4490,54 млрд. руб., что незначительно (на 3,8%) превысило объемы на конец 2013 года (4667,12 млрд. руб.). Всего на внутреннем рынке обращалось 857 выпусков 306 корпоративных эмитентов.

Объем рынка корпоративных еврооблигаций (включая банковские) по состоянию на конец I квартала 2014 года составил 181,96 млрд. долл. США, превысив аналогичный показатель конца 2013 года (181,84 млн. долл. США) лишь на 0,1 процента.

Средневзвешенная эффективная доходность корпоративных облигаций к концу I квартала 2014 года значительно повысилась (с 8,39% на январь 2014 года до 9,13% на конец марта). В течение первых трех месяцев текущего года наблюдалось постепенное увеличение показателя доходности.

За первые три месяца 2014 года произошел 1 технический дефолт (ООО «Каскад»). Для сравнения – в I квартале 2013 года было зарегистрировано 8 дефолтов, в том числе 4 технических.

Рынок слияний и поглощений

По данным статистики ИА АК&М, с начала 2014 года наблюдалась значительная активность на рынке M&A, что объясняется желанием компаний подстраховаться от обесценивания финансовых ресурсов, в связи с ослаблением рубля и ситуацией на Украине.

Объем сделок, по подсчетам агентства, по итогам февраля 2014 года составил 4212,5 млн. долл. США (1791,4 млн. долл. США на январь 2014 г.), что в 1,6 раза больше, чем в феврале 2013 года (2690,2 млн. долл. США). Была совершена 51 сделка (46 – в январе 2014 г.), что на 24% больше, чем за аналогичный период 2013 г. (41 сделка).

Средняя стоимость сделки за вычетом крупнейших (от 1 млрд. долл. США) в феврале 2014 г. выросла на 52% по сравнению с показателем за февраль 2013 года, составив 56,8 млн. долл. США.

Объем сделок российских инвесторов за рубежом в феврале 2014 года вырос на 75% по сравнению с февралем 2013 года, до 400 млн. долл. США против 229,1 млн. долл. США. Однако это произошло за счет единственной сделки — покупкой группой «Ренова» итальянской Octo Telematics, оценочно за 400 млн. долл. США. Негативное влияние на трансграничные сделки оказывает падение курса рубля, а также внешнеполитическая напряженность, вызванная введением санкций против России.

Объем сделок иностранных инвесторов с российскими активами в феврале 2014 года незначительно вырос по отношению к январю (до 182,5 млн. долл. США против 172,3 млн. долл. США), однако сократился в 9 раз по отношению к февралю 2013 года (1669,4 млн. долл. США). Число сделок также снизилось до 4 против 6 за тот же период годом ранее. Крупнейшей сделкой иностранных покупателей с активами российских компаний в феврале стало приобретение турецкой Renaissance Construction 50% проекта строительства башни «Россия» в деловом комплексе «Москва-Сити» оценочно за 85 млн. долл. США.

В отраслевом разрезе активность наблюдалась в отрасли связи, строительства и девелопмента, средств массовой информации, информационных технологий и металлургии.

В отрасли связи произошло 3 сделки на 1374,9 млн. долл. США (32,6% объема рынка). Крупнейшей из них стало слияние мобильных активов «Ростелекома» и «Tele2 Россия». В отрасли строительства и девелопмента, где произошло 7 сделок на 765,8 млн. долл. США (18,2% объема рынка), крупнейшей стала покупка компанией Praktika Development недостроенного торгового комплекса River Mall в Москве оценочно за 325 млн. долл. США. В отрасли средств массовой информации состоялись 2 сделки на 610,3 млн. долл. США (14,5% объема рынка), крупнейшей из которых стала продажа «ПрофМедиа» холдингу «Газпром-медиа» за 602 млн. долл. США (без учета долга).

В марте 2014 г. по предварительным оценкам агентства было совершено не менее 30 сделок на общую сумму более 12 млрд. долл. США, крупнейшей из которых стала покупка инвестиционной компанией LetterOne, созданной владельцами «Альфа-групп», добывающей компании RWE Dea за 5,1 млрд. евро с учетом долга.

Рынок производных финансовых инструментов

Общий объем торгов в I квартале 2014 г. на срочном рынке Московской биржи увеличился на 26 % по сравнению с аналогичным кварталом 2013 г. (11,55 трлн. руб.) и составил 14,51 трлн. рублей.

За I квартал 2014 года всего было заключено 40 млн. контрактов. Объем торгов опционными контрактами на Московской бирже по итогам первого квартала составил 1,3 трлн. руб., увеличившись на 59,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (807 млрд. руб.). Среднедневной объем торгов опционами достиг 14,27 млрд. рублей.

Объем открытых позиций по опционам на конец I квартала 2014 года составил 154,27 млрд. рублей.

Объем торгов фьючерсными контрактами также увеличился в годовом выражении (на 23,1%) по отношению к I кварталу 2013 г. и составил 13,2 трлн. рублей. Объем открытых позиций по фьючерсным контрактам на конец I квартала 2014 года составил 266,36 млрд. рублей.

Финансовый сектор

Состояние банковского сектора

За январь-март 2014 года активы банковского сектора возросли на 3,4% до 59377,2 млрд. руб., при этом доля пяти банков, имеющих крупнейший объем активов, увеличилась с 52,7% до 53,7% и на 1 апреля 2014 года составила 31881,0 млрд. рублей.

Количество действующих кредитных организаций с начала 2014 года сократилось с 923 до 900. За январь-февраль 2014 года капитал свыше 180 млн. руб. имели 848 кредитных организаций (93,2% от числа действовавших на 1 марта 2014 года). По состоянию на 1 марта 2014 года норматив достаточности капитала составил 13,1% (на 1 января 2014 года – 13,5 процента).

Ресурсная база

Остатки средств на счетах клиентов за январь-март 2014 года увеличились на 3,5% до 36162 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора увеличилась с начала 2014 года с 60,8% до 60,9% на 1 апреля 2014 года.

⁴ Без учета кредитных организаций, по которым осуществляются меры по предупреждению банкротства.

⁵ Данные о величине собственного капитала и уровне достаточности капитала кредитных организаций по состоянию на 1 июля 2013 года до настоящего времени не были опубликованы Банком России. Кроме того, начиная с отчетности на 1 февраля 2014 года капитал рассчитывается в соответствии с требованиями Положения Банка России от 28 декабря 2012 года № 395-П (Базель III), до указанной даты – в соответствии с Положением Банка России от 10 февраля 2003 года № 215-П.

⁶ Остатки средств на счетах предприятий, организаций (включая средства бюджетов всех уровней, государственных и других внебюджетных фондов), депозиты и прочие привлеченные средства юридических лиц, вклады физических лиц, а также средства

Объем вкладов физических лиц за анализируемый период сократился на 2,3% до 16563,9 млрд. рублей. Их доля в пассивах банковского сектора уменьшилась с начала 2014 года с 29,5% до 27,9%. Вклады физических лиц в рублях сократились на 5,7%, в иностранной валюте – увеличились на 13,5 процента.

Удельный вес вкладов физических лиц, привлеченных в рублях, в общем объеме вкладов физических лиц за период с начала 2014 года сократился с 82,6% до 79,7 процента.

Вклады физических лиц сроком свыше 1 года за рассматриваемый период увеличились на 0,4%, на их долю по состоянию на 1 апреля 2014 года приходилось 63,6% от общего объема привлеченных вкладов физических лиц. Доля ОАО «Сбербанк России» на рынке вкладов физических лиц снизилась с 46,7% на 1.01.14 до 46,1% на 1.04.14.

Объем депозитов и прочих привлеченных средств юридических лиц за январь-март 2014 года увеличился на 6,6% до 11555,3 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора увеличилась с 18,9% до 19,5 процента.

Депозиты и прочие привлеченные средства Федерального казначейства, Минфина России и других государственных органов за рассматриваемый период увеличились на 26,1% до 1026,4 млрд. рублей.

Задолженность банков по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам, полученным от Банка России, возросла на 5,2% до 4702,2 млрд. рублей.

Объем выпущенных банками облигаций составил на 1 апреля 2014 года 1149 млрд. руб., снижение за I квартал 2014 года составило 64,1 млрд. руб. (на 1 апреля 2013 года объем составлял 1116,6 млрд. руб., прирост за I квартал 2013 года – 79,2 млрд. рублей). Таким образом, объем выпущенных банками облигаций сократился за I квартал 2014 года на 5,3% по сравнению с ростом на 7,6% в I квартале 2013 года. При этом доля этого источника средств в пассивах банковского сектора снизилась за январь-март 2014 года с 2,1% до 1,9% (за январь-март 2013 года – увеличилась с 2,1% до 2,2 процента).

Объем выпущенных векселей за рассматриваемый период уменьшился на 3,8%, а их доля в пассивах банковского сектора – с 1,7% до 1,6 процента.

Активные операции

За январь-март 2014 года объем кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям, возрос на 6% до 23841,7 млрд. рублей. Их доля в активах банковского сектора увеличилась с 39,2% до 40,2%, в общем объеме выданных банками кредитов и прочих ссуд – возросла с 55,5% до 56,6%. Объем просроченной задолженности по этим кредитам возрос на 7,4%, а ее удельный вес в общем объеме кредитов нефинансовым организациям – с 4,15% до 4,21% по состоянию на 1 апреля 2014 года.

Кредиты, предоставленные физическим лицам, с начала 2014 года возросли на 2,7% до 10228,1 млрд. рублей. Их доля в активах банковского сектора за анализируемый период сократилась с 17,3% до 17,2%, в общем объеме выданных банками кредитов и прочих ссуд – с 24,6% до 24,3%. Объем просроченной задолженности по данным кредитам с начала 2014 года возрос на 13,1%, при этом ее удельный вес в суммарном объеме кредитов физическим лицам увеличился с 4,4% до 4,9 процента.

Портфель ценных бумаг кредитных организаций за рассматриваемый период увеличился на 1,6% до 7948 млрд. руб., а их доля в активах банковского сектора – сократилась с 13,6% до 13,4 процента.

Основной удельный вес (78,2% на 1 апреля 2014 года) в портфеле ценных бумаг занимают вложения в долговые обязательства, объем которых увеличился с начала 2014 года на 0,9% до 6 217,8 млрд. рублей. Вложения в долевые ценные бумаги снизились на 0,6% до 785,3 млрд. руб.; их удельный вес в портфеле ценных бумаг на 1 апреля 2014 года составил 9,9 процента.

Межбанковский рынок

Требования по предоставленным МБК за рассматриваемый период возросли на 0,4% до 5152,2 млрд. руб., а их доля в активах банковского сектора снизилась с 8,9% до 8,7 процента. При этом объем средств, размещенных в банках-нерезидентах, возрос на 6,3% до 3232,4 млрд. руб., а объем средств, размещенных на внутреннем межбанковском рынке, снизился на 8,1% до 1919,7 млрд. рублей.

Объем привлеченных МБК за январь-март 2014 года возрос на 0,2% до 4814,6 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора снизилась с 8,4% до 8,1 процента.

Объем МБК, привлеченных у банков-нерезидентов, возрос на 6% до 2385 млрд. руб., полученных на внутреннем рынке – сократился на 5% до 2429,6 млрд. рублей.

клиентов в расчетах, по факторинговым и форфейтинговым операциям, средства, списанные со счетов клиентов, но не проведенные по корреспондентскому счету кредитной организации, депозитные и сберегательные сертификаты (ранее отражались в показателе «Выпущенные долговые обязательства»).

⁷ Включая сберегательные сертификаты.

⁸ Кроме кредитных организаций, с учетом депозитных сертификатов.

⁹ Финансовых органов и внебюджетных фондов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

¹⁰ Кредиты, депозиты и прочие размещенные на межбанковском рынке средства.

Финансовые результаты деятельности кредитных организаций

Совокупная прибыль кредитных организаций за январь-март 2014 года составила 233,5 млрд. руб., что на 2,5% меньше аналогичного показателя за соответствующий период 2013 года (239,4 млрд. рублей). Прибыль в размере 248,9 млрд. руб. получили 723 кредитные организации (80,7% от числа действующих и предоставивших отчетность на 1 апреля 2014 года).¹¹ Убытки в размере 15,4 млрд. руб. понесли 173 кредитная организация (19,3% от числа действующих и предоставивших отчетность).

Для сравнения: в январе-марте 2013 года прибыль в размере 247,7 млрд. руб. получила 831 кредитная организация (87,3% от числа действовавших на 1 апреля 2013 года), а убытки в размере 8,3 млрд. руб. понесла 121 кредитная организация (12,7% от числа действовавших и предоставивших отчетность на 1 апреля 2013 года).¹²

ПИФы

По данным Национальной лиги управляющих (НЛУ), на 31 марта 2014 года всего зарегистрировано 1478 паевых фондов, из них работающих: открытых – 431, интервальных – 49, закрытых 919. Среди закрытых фондов больше всего зарегистрировано фондов недвижимости (585), среди открытых – фондов акций (174), среди интервальных – фондов акций и фондов смешанных инвестиций (по 18 и 17 соответственно).

По данным Банка России, совокупная стоимость чистых активов (СЧА) паевых инвестиционных фондов на 31 декабря 2013 г. составила 1865,93 млрд. руб., в том числе: СЧА открытых фондов – 113,22 млрд. руб. (6,1%); СЧА интервальных фондов – 19,49 млрд. руб. (1%); СЧА закрытых фондов – 1733,22 млрд. руб. (92,9%). За 2013 год совокупная СЧА паевых инвестиционных фондов увеличилась на 16,8%. СЧА фондов для квалифицированных инвесторов увеличилась за 2013 год на 16,9 процента.

Из 463 ПИФов, предоставивших данные за анализируемый период, в I квартале 2014 г. показали положительную доходность 140 фондов. У 40 фондов всех типов доходность превысила годовую инфляцию, которая составила 6,9% (март 2014 г. к марту 2013 г.). Максимальную доходность за первые три месяца текущего года в очередной раз демонстрирует ПИФ УК «Норд-Капитал» – «Первый Алгоритмический Фонд Фондов» (29,95%). Максимальный убыток за тот же период показал ПИФ «Адекта – Фонд акций второго эшелона», той же УК – минус 44,21%. С точки зрения направления инвестирования наибольшего результата по итогам I квартала 2014 года достигли интервальные фонды товарного рынка (в среднем 13,51%) и открытые фонды фондов (11,28%). Наибольшее падение стоимости пая показали интервальные фонды акций (-11,70%) и открытые индексные фонды (-10,18 процента).

В первые три месяца 2014 года, по данным investfunds.ru, был зафиксирован отток средств как из открытых фондов, так и из интервальных, достигнув максимального значения в марте 2014 года (-4032,91 млн. рублей).

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)¹⁴

По состоянию на конец 2013 г. число НПФ составило 120, т. е. на 5 меньше чем в конце III квартала и на 14 меньше, чем на начало года. Стоимость собственного имущества НПФ за октябрь-декабрь 2013 года значительно выросла с 1901,22 млрд. руб. до 2063,23 млрд. рублей. Таким образом, за три месяца прирост составил 162,02 млрд. руб., или на 8,5%. В целом за 2013 год стоимость собственного имущества возросла на 512,76 млрд. руб., или на 33,1%. По итогам 2013 года всего было выплачено 40,5 млрд. руб. негосударственных пенсий, количество участников НПФ увеличилось до 6,8 млн. человек.

Такие темпы роста пенсионного рынка по-прежнему обеспечиваются, в основном, за счет крупнейших игроков. Так, на Топ-20 НПФ приходится чуть более 98% контролируемого имущества. Картина крупнейших игроков по итогам 2013 г. на рынке пенсионных накоплений по сравнению с положением на конец III квартала осталась прежней: лидером остается НПФ «Газфонд», который за IV квартал увеличил активы на 15 млрд. руб. – до 415 млрд. рублей. На втором месте – НПФ «Благосостояние» (335 млрд. руб., прирост на 21 млрд. руб.), на третьем – НПФ «ЛУКОЙЛ-Гарант» (188 млрд. руб., прирост на 17 млрд. руб.). За ними следуют НПФ электроэнергетики (106 млрд. руб., +12 млрд. руб.), НПФ Сбербанк (83 млрд. руб., +7 млрд. руб.), «Негосударственный Пенсионный Фонд «РГС» (69 млрд. руб., +10 млрд. руб.) и «Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд ВТБ» (68 млрд. руб., +10 млрд. рублей).

Ипотечное жилищное кредитование

¹¹ Включая кредитные организации, прибыль которых равна нулю. По состоянию на 1 апреля 2014 года отчетность предоставили 896 из 900 действующих кредитных организаций.

¹² По состоянию на 1 апреля 2013 года отчетность предоставили 952 из 954 действующих кредитных организаций.

¹³ Доходность представлена за период с 31.12.2013 г. по 31.03.2014 г. В рейтинг включены только те фонды, которые предоставили НЛУ данные за анализируемый период.

¹⁴ Как обычно, в силу значительного отставания информации о работе негосударственных пенсионных фондов фактически анализ может быть проведен с опозданием на 1 квартал, то есть на основе данных лишь за 2013 год.

По итогам I квартала 2014 г. условия ипотечного кредитования в российских банках практически не изменились. Средневзвешенная процентная ставка по выданным в течение месяца кредитам за первые два месяца текущего года составила 12,3%, увеличившись на 0,2% с декабря 2013 года (в ноябре-декабре было небольшое снижение процентных ставок, обусловленное предпраздничными предложениями банков). По сравнению со значением на 1 марта 2013 г. снижение процентной ставки составило 0,5% (с 12,8%). По сравнению с 2013 годом показатель на I квартал 2014 г. является самым низким (исключая данные на октябрь-декабрь 2013 года).

Средневзвешенная процентная ставка по выданным в течение года кредитам по состоянию март 2014 г. (к марту 2013 г.) также снизилась (на 0,5%) и составила те же 12,3%. За первые два месяца 2014 г. данный показатель процентной ставки также не менялся и составил 12,3 процента.

Темп роста выдачи ипотечных жилищных кредитов по сравнению с 2013 г. увеличился с 114,4% в феврале 2013 г. до 140% в феврале 2014 года.

По состоянию на 1 марта 2014 года количество выданных в рублях ипотечных жилищных кредитов увеличилось по отношению к аналогичному периоду 2013 года с 83762 до 117656 (на 40,5%). Накопленный объем предоставленных в рублях ипотечных жилищных кредитов по сравнению с мартом 2013 г. увеличился со 131,4 млрд. руб. до 197,2 млрд. руб. (на 50 процентов).

Количество выданных в валюте ипотечных жилищных кредитов уменьшилось на 37% по отношению к марту 2013 г. (с 224 до 141 единиц). Накопленный объем выданных в валюте ипотечных жилищных кредитов уменьшился на 38,4% по сравнению с мартом 2013 г. (с 1,6 млрд. до 981 млн. руб.). Средневзвешенная процентная ставка по выданным с начала 2014 г. ипотечным жилищным кредитам в валюте уменьшилась по сравнению с аналогичным показателем 2013 г. на 0,5% и составила 9,3 процента.

Задолженность по предоставленным в рублях ипотечным жилищным кредитам по сравнению с мартом 2013 г. увеличилась с 1,93 трлн. руб. до 2,63 трлн. руб. (на 36%). Кроме того, с начала 2014 года на 1,13% (290 млн. руб.) увеличился прирост кредитов с просроченной задолженностью.

Средневзвешенный срок кредитования по рублевым ипотечным жилищным кредитам, выданным в течение месяца, увеличился с 15 лет (по состоянию на 1 марта 2013 года) до 15,5 лет (по состоянию на 1 марта 2014 года). Средневзвешенный срок кредитования по валютным ипотечным кредитам, выданным с начала года, за аналогичный период увеличился с 12,2 лет до 14,8 лет.

Инфляция

В I квартале 2014 года **инфляция** составила – 2,3% (для сравнения год назад – 1,9%). За годовой период инфляция в марте повысилась до 6,9% с 6,5% в декабре и 6,2% в феврале, что в первую очередь обусловлено резким ослаблением рубля с начала года и выросшими инфляционными ожиданиями.

В усилении инфляции в I квартале 2014 г. основной вклад внесло значительное подорожание продовольственных товаров – с начала года на 4,0% (3,0% годом ранее), за годовой период – на 8,4%, что внесло в инфляцию за январь-март 1,5 п.п. (годом ранее – 1,1 п.п.).

На услуги за период с января по март рост цен несколько превысил прошлогодний – 1,4% против 1,2% годом ранее, что внесло в инфляцию на 0,05 п.п. больше чем год назад.

На непродовольственные товары за I квартал 2014 г. прирост цен сохранился практически на уровне прошлого года – 1,4% (за аналогичный период предыдущего года – 1,3%). Вместе с тем ослабление курса рубля с начала года постепенно начинает сказываться – в марте рост цен на непродовольственные товары усилился до 0,7 процента.

На **продовольственные товары** за I квартал 2014 г. цены выросли на 4,0% (годом ранее – на 3,0%), в том числе в марте – на 1,8%. За годовой период прирост цен составил 8,4%. Ускорение роста цен с начала года обусловлено рядом факторов, таких, как низкий уровень запасов картофеля и овощей урожая 2013 года, продолжающийся с середины прошлого года рост мировых цен на молочные товары и возобновившийся с февраля рост мировых цен на сахар.

Усиление роста цен за прошедший период года наблюдалось на большинство продуктов питания, у которых высокая импортозависимость. В значительной мере подорожал ряд социально значимых продуктов (молоко и молокопродукты, сахар, мясо), производство которых не обеспечивает внутренние потребности, а также незаменимые жизненно важные продукты, которые не производятся в стране.

На **непродовольственные товары** цены в январе-феврале росли умеренными темпами – по 0,3-0,4% в месяц вследствие наличия высоких запасов отдельных товаров. В марте рост цен ускорился до 0,7%. В целом за I квартал цены на непродовольственные товары выросли на 1,4% (годом ранее – прирост цен на 1,3%).

Бензин с начала года по март подорожал на 1,8% (годом ранее – прирост цен на 2,1%). В марте рост цен ускорился до 1,5% вслед за ростом цен на мировых рынках и повышением сезонного спроса, после снижения цен в декабре 2013 – январе 2014 года и незначительного подорожания в феврале (+0,4%).

На **непродовольственные товары с исключением бензина** за январь-март цены выросли на 1,3% (годом ранее – прирост цен составил 1,2%). При этом в марте рост цен усилился до 0,6% в основном за счет удорожания импортозависимых товаров и товаров отечественного производства с высокой долей импортных комплектующих при повышении спроса на фоне инфляционных ожиданий (товарооборот непродовольственных товаров в марте вырос на 6,9% к соответствующему месяцу предыдущего года).

В промышленности (CDE), по данным Росстата, в марте 2014 г. индекс цен производителей в среднем составил 102,3% (99,6% – в феврале, с начала года – 102,3%, за годовой период – 105,0%).

Цены на *торгуемые* на внешних рынках *товары* в марте 2014 г. выросли на 4,4%. С исключением нефти рост цен умереннее – на 2,6% в основном в связи с ростом цен на экспортноориентированную продукцию, учитывая принцип равнодоходного ценообразования внутренних цен.

На *неторгуемые товары* (с исключением электроэнергетики) с начала года цены выросли на 2,1%, в том числе в марте на 0,7%. Ослабление курса рубля начало сказываться на росте цен на товары для внутреннего потребления, в основном росли цены на продукцию с высокой долей импортного сырья.

На *электроэнергию* в феврале 2014 г. (статистика идет с опозданием на месяц), по расчету Минэкономразвития России, на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей цены снизились на 1,2%, для потребителей, кроме населения, – на 1,5%, с начала года снижение цен на 0,6% и 0,2% соответственно.

В *капитальном строительстве* с января по март цены снизились на 0,3% (годом ранее рост на 0,8%) впервые с 2009 года в связи с низким инвестиционным спросом, в марте традиционное снижение цен составило 1,1 процента.

Реализованная сельскохозяйственная продукция. В *животноводстве* в марте цены выросли на 1,9% против роста на 0,2% в феврале (за I квартал рост – на 1,3%, к соответствующему периоду 2013 г. – на 11,3%). В марте ускорился рост цен производителей на свинину – до 4,2% с 1,5% в феврале и на птицу – до 0,8% с 0,5% (прирост цен с начала года – на 4,9% и 1,0% соответственно). Рост цен на крупный рогатый скот в марте невысокий – на 0,2% (-1,3% к марту прошлого года) при снижении цен на импортную говядину на 6,6% в январе-феврале 2014 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Темпы роста цен производителей на молоко постепенно замедляются после значительного роста со второй половины 2013 года, а также сезонного роста производства к концу квартала, и в марте составили 1,5% (2,4% в феврале, 7,6% с начала года, к соответствующему периоду прошлого года прирост на 32,8%).

На яйца с начала года цены упали на 15,4% по мере насыщения рынка продукцией, в марте сезонный рост цен составил 3,6%, рост цен за годовой период – на 12,5% находится в традиционных рамках.

Растениеводческая продукция. Цена сельхозпроизводителей на пшеницу в марте увеличилась до 7,0 тыс. руб. за тонну после 6,6 тыс. руб. за тонну в январе-феврале. Цена на ячмень также постепенно растет – до 6,2 тыс. руб. за тонну в марте с 6,0 тыс. руб. за тонну в феврале.

В марте продолжился рост цен на картофель в сельхозорганизациях – до 15,8 тыс. руб. с 14,3 тыс. руб. за тонну в феврале вследствие убыли продукции из-за порчи и низких запасов. Также сохраняется высокий рост цен сельхозпроизводителей на капусту, лук, свеклу.

В марте 2014 г. возобновился рост мировых цен на пшеницу, средняя экспортная цена на мягкую пшеницу в США на условиях FOB, Мексиканский залив составляла 295 долл. США за тонну (для сравнения: в марте 2013 г. – 289 долл. США за тонну).

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (Источник: Аналитический Центр ОАО «ОПИН»)

Аналитический центр ОАО «ОПИН» подводит итоги развития рынка загородной недвижимости Московского региона в I квартале 2014-м году.

Новые адреса

В I квартале 2014 году на рынок загородной недвижимости Московской области вышло 22 новых проекта и новых очередей в существующих проектах:

В январе:

- «Рига!Рига!», Новорижское ш., 16 км от МКАД
- «Прилесье», Горьковское ш., 27 км от МКАД
- Экогород «Векшино», Ленинградское ш., 35 км от МКАД
- «Каширские озера», Каширское ш., 93 км от МКАД
- «Русские горки», Дмитровское ш., 47 км от МКАД
- «Дубрава», Горьковское ш., 47 км от МКАД
- «Акварин», Каширское ш., 69 км от МКАД
- «Захарьино-3», Минское ш., 75 км от МКАД
- «Я-Village», Дмитровское ш., 47 км от МКАД

В феврале:

- «Никольское», Калужское ш., 3 км от МКАД
- «Медовое», Минское ш., 123 км от МКАД

- «Апрель», Ярославское ш., 46 км от МКАД

В марте:

- «Заповедный парк-2», Ярославское ш., 19 км от МКАД
- «Лукоморье», Минское ш., 110 км от МКАД
- «Сергово», Новорижское ш., 100 км от МКАД
- «Стольный», Калужское ш., 31 км от МКАД
- «Ушаковские дачи», 2 очередь, Новорижское ш., 60 км от МКАД
- «Озерный край. Лышево», новые участки, Новорижское ш., 63 км от МКАД
- «Завидово Nonka», Ленинградское ш., 97 км от МКАД
- «Троицкий парк», Калужское ш., 21 км от МКАД
- «Никольское-Таун», Калужское ш., 3 км от МКАД
- «Раздолье», 2 очередь, Новорижское ш., 65 км от МКАД
- Экодолье «Шолохово», Дмитровское ш., 15 км от МКАД

Предложение. Новые проекты. Структура рынка

На конец I квартала 2014 года в Подмоскowie (без учета поселков в соседних областях, но включая территорию Новой Москвы) насчитывается 1389 коттеджных и дачных поселков всех категорий на всех стадиях реализации. Из них на стадии первичных продаж находится 763 поселков (54% адресов, что на 3 п.п. меньше показателя IV квартала 2013 года).

В I квартале 2014 года загородный рынок Подмоскowie пополнился 23 проектами всех классов и форматов (включая новые очереди существующих проектов), что на 23% (30 проектов) меньше, чем в I квартале 2013 года, и на 35% (17 проектов) больше, чем в IV квартале 2013 года. Активность девелоперов в новом году заметно выросла по сравнению со второй половиной 2013 года.

В структуре новых поселков I квартала 56% приходится на проекты, представленные участками без подряда. Стоит отметить, что в начале года вышло 6 проектов, в которых представлен формат таунхаусов (дуплекс, квадрохаус), 5 из которых – в моноформате таунхауса. В 2013 году формат таунхаусов сильно потерял свои позиции из-за сравнительно небольшого выхода новых проектов. Нельзя сказать, что новый год принес новый тренд, но заметно оживил предложение данного формата. Так, в структуре новых поселков I квартала по 22% приходится на проекты в форматах таунхаусов и готовых домов. Новых мультиформатных проектов в I квартале на рынке замечено не было. В любом случае, тренд 2013 года продолжается и в I квартале 2014: участки без подряда продолжают пополнять рынок загородной недвижимости Московского региона.

С учетом новых проектов I квартала, структура всего первичного рынка загородной недвижимости Московского региона в конце марта 2014 года выглядит следующим образом: 62% поселков представлены форматом участков без подряда (УБП). Продолжается тенденция появления участков без подряда как продукта в поселках высокого ценового уровня, ранее ограниченных обязательным подрядом. Готовые дома или участки с подрядом предлагаются лишь в 10% поселков. Около 9% от общего количества проектов первичного рынка представлены таунхаусами. Мультиформатных проектов, представленных тремя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается также около 9% от общего числа поселков. Еще в 10% поселков можно выбрать между форматом участка без подряда и с подрядом.

В структуре нового предложения I квартала 2014 года доля поселков класса «эконом» составила 87% от общего количества вышедших за период проектов. В I квартале 2014 года на рынок долгожданно вышел проект в классе «элит». Новых проектов подобного класса не было на рынке Московского региона с апреля 2013 года, а доля поселков бизнес-класса в структуре нового предложения по итогам квартала составила лишь 7%, что значительно ниже уровня I и IV кварталов, и всего 2013 года в целом. Для сравнения, по итогам 2013 года данный показатель составил около 80%, в 2012-м году – 73% от общего количества новых проектов.

В сочетании со структурой спроса продолжается сокращение предложения в классах выше эконом (4% в классе «элит» и около 9% - в классе «бизнес» на конец I квартала 2014 года). В конце I квартала 2014 года несколько сократилась доля поселков бизнес-класса в общей структуре первичного рынка (27%, -2 п.п. vs Q4 2013), что связано с уже отмеченным ранее завершением первичных продаж в преимущественно докризисных поселках и отсутствием достаточного предложения в новых проектах. Следует также отметить, что 68% представленных на первичном рынке загородных поселков всех классов и форматов являются проектами эконом-класса.

В I квартале 2014 года Новорижское шоссе стало лидером по числу вышедших новых поселков на этом направлении (21% от общего числа), Калужское – на втором месте с 17%. Новорижское шоссе также остается многолетним лидером по количеству загородных поселков на стадии активных продаж. Здесь по итогам I квартала 2014 года находится 20% от всех адресов первичного рынка. В число лидеров по количеству поселков на стадии первичных продаж входят также Ярославское и Дмитровское шоссе (10% и 9% от расчетной базы соответственно). Минское и Калужское направления также подтягиваются к лидирующей группе – у них примерно по 8%.

Рублево-Успенское шоссе традиционно возглавляет рейтинг наиболее «обжитых» направлений, где среди всех адресов направления лишь 12% представлены на первичном рынке. Из-за отсутствия новых проектов этот

показатель продолжает сокращаться. Та же логика прослеживается в случае с Осташковским шоссе – только в 23% расположенных здесь загородных поселков ведутся первичные продажи. По всем остальным подмосковным направлениям, за исключением вышеназванных трасс, а также Пятницкого и Калужского шоссе, число поселков на первичном рынке превышает долю реализованных.

По итогам I квартала 2014 года большинство новых поселков (65%) появилось за Большим бетонным кольцом, в диапазоне 30-60 км и более от МКАД (в так называемом «среднем поясе»), тогда как в IV квартале доля таких проектов составила 47%. Так, в диапазоне до 15 км от МКАД в I квартале появилось всего 13% от общего числа новых поселков.

Распределение всех существующих загородных поселков несколько отличается от структуры первичного рынка, но общий тренд налицо: рынок продолжает отодвигаться дальше от МКАД к Большому бетонному кольцу и дальше. С каждым кварталом вес так называемых дальних дач увеличивается на 1,5-2% как в структуре первичного рынка, так и в общей массе всех существующих поселков.

В связи с развитием рынка загородной недвижимости и естественно-историческим процессом образования организованных коттеджных поселков сначала вблизи Москвы, а с течением времени все дальше вглубь области, доля реализованных поселков увеличивается по мере приближения к границам МКАД.

Концептуальные поселки (классы «бизнес» и «элит»). Детальная структура предложения

К концептуальным поселкам уровня «бизнес» и «элит» на конец I квартала 2014 года можно отнести 643 проекта, из которых менее половины (255 поселков, или 40%) находятся в стадии первичных продаж.

Из общего количества коттеджных поселков уровня «бизнес» и «элит» наибольшее число проектов (21%) являются мультиформатными, то есть представлены тремя и более форматами загородной недвижимости. Число поселков, представленных готовыми коттеджами и участками с подрядом, сопоставимо с количеством проектов, где подряд на строительство является опцией при наличии в линейке участков без подряда (по 24%). Структура первичного рынка поселков премиального уровня по удаленности от МКАД различна в зависимости от класса. В продаже практически отсутствуют коттеджные поселки класса «элит» далее 60 км от МКАД, а в диапазоне 30-60 км таких адресов всего 6% от расчетной базы. Напротив, почти половина элитных поселков первичного рынка сконцентрирована в пределах 15-километровой зоны, в то время как поселков бизнес-класса здесь находится лишь 22% от суммарного количества проектов этого уровня.

Структура первичного рынка коттеджных поселков уровня «бизнес» и «элит» по географии объектов во многом повторяет структуру загородного рынка в целом. По состоянию на конец марта лидером по числу поселков на стадии продаж является Новорижское шоссе, где сосредоточено 26% от общего числа проектов высокого класса (+2 п.п. vs Q4 2013). Замыкают тройку лидеров по насыщенности премиального сегмента первичного рынка коттеджных поселков Калужское, Киевское и Дмитровское шоссе (около 12% и по 10% от общего числа поселков данной категории соответственно). Данное распределение по направлениям сложилось еще в 2011 году и существенных изменений от квартала к кварталу не претерпевает.

Спрос. Продажи

Традиционно основная доля спроса на загородном рынке приходится на землю без подряда. В I квартале 2014 года около 72% сделок первичного рынка приходится на данный формат. Спрос на готовые дома в течение последних двух лет стабилен, хотя и не велик, а вот интерес к участкам с подрядом к концу года значительно снизился (до 5% в общей структуре сделок). Доля сегмента участков с подрядом снижается от квартала к кварталу. Спрос на таунхаусы продолжает снижаться, при небольшом росте предложения с начала года. В структуре сделок I квартала на данный формат приходится 11%.

В I квартале доля сделок в сегменте «эконом» отмечена на рекордно высоком уровне – около 80% в общей структуре сделок первичного рынка загородной недвижимости. Доля сегмента «бизнес» остается невысокой, и соответствует уровню 2010 года – лишь 15% сделок в этом классе. Также стоит отметить, что спрос на элитные объекты незначительно снизился; к этому сегменту можно отнести 5% сделок на первичном рынке за I квартал 2014 года.

Основные наблюдения в части географии спроса в премиальном сегменте загородного рынка – сохранение невысокого (относительно прошлых периодов) уровня спроса на поселки по Новорижскому шоссе – 17%, несмотря на то, что этот спрос в любом случае превышает показатели по остальным загородным направлениям. Интерес к Минскому шоссе растет на протяжении последнего года, но незначительно.

К концу I квартала спрос на УБП в коттеджных поселках бизнес-класса стабилизировался: после ощутимого роста числа сделок с коттеджами и УСП в сентябре-октябре 2013 года (до 60% в структуре спроса), в феврале, также как и в ноябре-декабре, преобладает спрос на УБП (54% - 57%).

Многолетними лидерами продаж в сегменте коттеджных поселков бизнес-класса Подмосковья являются Новорижское, Киевское, Калужское и Дмитровское шоссе. Новорижское шоссе традиционно отличается высоким спросом на готовые дома в премиальных поселках: по итогам I квартала спрос составил порядка 70%.

Спрос на участки без подряда на «большой воде» Дмитровского шоссе сместился в комфорт-сегмент, в премиальном же сегменте по-прежнему преобладает интерес покупателей к коттеджам. 76% сделок по итогам квартала приходится на данный формат загородной недвижимости.

Цены

В I квартале отмечено уменьшение стоимости квадратного метра на коттеджи уровня «эконом», а в премиальном сегменте наблюдалась коррекция. При этом если в поселках элитного уровня отмечаются лишь колебания, связанные с курсовой динамикой, и хотя, в последние месяцы эти колебания весьма существенны, многие застройщики именно в классе «элит» оставляют за собой право фиксировать курс на «спросовом» уровне, то поселки бизнес-класса продолжают терять в цене. Средняя стоимость квадратного метра домовладений с учетом стоимости земли и коммуникаций составила \$4600, около \$2000 и \$1250 по классам «элит», «бизнес» и «эконом» соответственно, и снизилась в классе «бизнес» и «эконом» в среднем на 15-16% по сравнению с концом 2013 года. Снижение удельной стоимости домовладений в поселках бизнес и эконом класса обусловлено не только вымыванием небольших (то есть, как правило, удельно более дорогих) предложений, но и непосредственно дисконтами от застройщиков и собственников. Предложение продолжает двигаться навстречу спросу; подмечено, что размер дисконта прямо пропорционален динамике продаж загородной недвижимости.

Многолетние лидеры спроса в сегменте поселков премиального уровня – Новорижское, Киевское и Калужское, Дмитровское шоссе – имеют следующие средние ценовые показатели по участкам без подряда на конец I квартала 2014 года:

- Новорижское шоссе - \$41 100 за сотку (+5,5% vs Q4 2013);
- Киевское и Калужское шоссе - \$21 380 за сотку (+2,8% vs Q4 2013);
- Дмитровское шоссе - \$20 420 за сотку (+1,1% vs Q4 2013).

Тенденции I квартала 2014 года:

- I квартал 2014 года показал, что рынок загородной недвижимости достаточно стабилен, и, несмотря на нестабильную макроэкономическую ситуацию, есть некоторые позитивные тенденции
- Темпы вывода на рынок новых загородных проектов несколько возросли по сравнению с концом 2013 года (+35% vs IV квартал 2013)
- Новые проекты в массе своей однообразны по уровню и формату; поселки эконом-класса, представленные УБП, составили 70% нового предложения
- Продолжение снижения спроса на таунхаусы, при незначительном росте предложения. Попытки частных инвесторов оживить формат таунхаусов может его сильно удешевить
- Продолжение увеличения спроса на участки без подряда с конца 2013 года к концу I квартала 2014 года в связи с нестабильной макроэкономической конъюнктурой
- Укрепление тенденции официальной или негласной отмены подряда в концептуальных поселках высокого уровня. Диверсификация форматов (на месте коттеджей строятся дуплексы или, если позволяет статус земли, малоэтажные жилые дома)
- Продолжение снижения средней стоимости квадратного метра на коттеджи бизнес-класса. В то же время, снижение цен позволяет адресовать предложение целевому покупателю (встреча спроса и предложения)
- Транспортная доступность – главный фактор, определяющий спрос на загородном рынке

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОДМОСКОВЬЯ (Источник: Аналитический Центр ОАО «ОПИН»)

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) Московская область по объему ввода жилья среди субъектов России в I квартале 2014 года уступила свое лидерство Краснодарскому краю – 7,5% против 7,6% всего объема введенных в эксплуатацию площадей на территории РФ. В количественном значении данный показатель составил 1 029 тыс. кв. м жилья. Традиционно объем ввода в январе-марте существенно уступает значениям за IV квартал прошлого года, в этот раз данный показатель меньше в три раза, но на 116% больше, нежели в I квартале 2013 года.

Новые адреса

В I квартал 2014 года на Подмосковский рынок вышло около 140 новых корпусов, в т.ч. новые проекты:

- ЖК «Лидер Парк», г. Мытищи;
- ЖК «Декарт», г. Мытищи;
- ЖК «Новое Медведково», г. Мытищи;
- ЖК «Нахабино Центральное», Красногорский р-он;
- ЖК «Красногорский», Красногорский р-н;

- УР! Квартал «Новое Тушино», Красногорский р-он;
- ЖК «Красногорск Парк», г. Красногорск;
- ЖК «Брусчатый поселок», г. Красногорск;
- ЖК «Павшино БЭСТ», г. Красногорск;
- ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт», г. Химки;
- Мкр. «2,3», г. Звенигород;
- Мкр. 10, д. 17, г. Раменское;
- ЖК «Потапово-1», г. Щелково;
- ЖК «Ольгино Парк», г. Железнодорожный;
- ЖК «31 квартал», г. Пушкино;
- ЖК «Центральный», г. Лыткарино
- и новые корпуса/очереди в ранее представленных на реализацию объектах:
- ЖК «Валентиновка Парк», г. Королев;
- ЖК «Центр-2», г. Железнодорожный;
- ЖК «Отрада», Красногорский р-он;
- ЖК «Восточное Бутово», Ленинский р-он;
- ЖК «Южная долина», Ленинский р-он;
- Квартал «Краски жизни», г. Видное;
- ЖК «Бутово Парк», г. Видное;
- ЖК «Архимед», г. Сергиев-Посад;
- Мкр. 25, г. Балашиха;
- ЖК «Южное Домодедово», г. Домодедово;
- ЖК «9-18», г. Мытищи.

На территории Новой Москвы в продажу поступили новые корпуса в ЖК «Новые Ватутинки. Южный квартал» и ЖК «Зеленая линия».

Основные игроки рынка МО

Наиболее активными девелоперами/застройщиками, выводящими на рынок новые проекты в I квартале 2014 года стали компании: ГК «Пересвет», ГК «Лидер Групп», ГК «Домострой», ГК «СУ-155», ИСК «ТЕКТА GROUP», Концерн «ЮИТ», ООО «Осенний квартал», ООО «Град», ООО «ПКФ Стройбетон», ФСК «Лидер», ООО «ЖилКомСтрой», ЗАО «Проффинанс», ЗАО «Химки Групп», ООО «Профи-Инвест», ООО «Славянское подворье Л», RDI Group, СИК «Бэсткон» и другие.

Предложение

По данным на конец I квартала 2014 года на первичном рынке Подмосковья экспонировалось более 100 тыс. квартир в 461 жилом комплексе. Общее число находившихся в продаже корпусов превысило 1200 объектов, в том числе порядка 140 новых строений.

Примерно четверть всех корпусов (306 штук) – это малоэтажные дома. Доля данного предложения за квартал сократилась на 5%, поскольку, как правило, квартир в таких строениях намного меньше, а спрос на данный вид продукта достаточно активный. Чуть меньше 15% всех реализуемых корпусов можно отнести к среднетажной застройке. Львиная доля всех объектов – около 60% предложения – высотные корпуса выше 9 этажей.

Традиционно наибольшая девелоперская активность сосредоточена в пределах 30 км от МКАД – 81% всех новостроек на конец I квартала 2014 года. В результате относительно небольшой удаленности от МКАД и доступной стоимости квадратного метра данные территории обладают высокой ликвидностью и пользуются повышенным покупательским спросом, привлекая девелоперов застраивать все новые земли жилыми комплексами и микрорайонами.

Основная доля всех новостроек представлена на северном и восточном направлениях – по 33% от всех проектов. Следует отметить, что улучшение транспортной ситуации после завершения реконструкции Ленинградского и Дмитровского шоссе положительно отразится на покупательском спросе в таких городах как Химки, Долгопрудный, Лобня, Солнечногорск, пос. Некрасовский и рядом, и приведет к повышению цен по данному направлению. На западном и южном направлениях количество адресов, выставленных на продажу, составило 19% и 15% соответственно от всех экспонируемых объектов. Основная часть новых проектов в I квартале 2014 года была представлена на западе Подмоскovie.

Города-лидеры по количеству корпусов на первичном рынке: Балашиха и Химки – по 6%, Реутов – 4%, Железнодорожный и Видное – по 3%, Мытищи и Домодедово – по 2% всех новостроек области.

Наибольшей популярностью на рынке пользуются одно- и двухкомнатные квартиры, доля данного предложения в структуре всего первичного рынка за квартал сократилась до 48% и 35% соответственно. Как следствие, процент многокомнатного жилья вырос до 18% от всех реализуемых квартир.

Как и прежде, наиболее распространенными остаются монолитные дома – 80% всех корпусов в продаже, на долю панельных конструкций приходится 18% рынка и только 2% - кирпичные строения.

Спрос

В I квартале 2014 года по данным Управления Росреестра в Московской области зарегистрировано 25 909 договоров участия в долевом строительстве, что на 6% ниже показателя за IV квартал 2013 года. Однако с начала года прослеживается ежемесячный рост транзакций по данному типу сделок: 6 842 шт. – в январе, 9 244 шт. – в феврале и 9 823 шт. – в марте.

Количество зарегистрированных прав на жилые помещения в январе-марте по сравнению с IV кварталом 2013 года сократилось на 12% - до 131 004 сделки.

В I квартале 2014 года количество выданных ипотечных кредитов составило 60 489 сделок (+3% vs IV квартал 2013 г.).

За исследуемый период лидерами покупательского спроса, как наиболее доступные по бюджету, остались однокомнатные квартиры – 61% всех сделок. Около 28% покупателей выбрали двухкомнатное жилье, и только 11% сделок совершалось с трехкомнатными квартирами. Следует отметить, что доля продаж «трешек» за квартал сократилась.

Цена

В I квартале 2014 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Подмоскovie практически не изменилась и составила 72 426 руб./кв. м.

Средний бюджет покупки в I квартале 2014 года составил 3,5-4,5 млн. рублей, а основной объем платежеспособного спроса находился в диапазоне 65-70 тыс. руб./кв. м.

Ценовыми лидерами в начале года стали города Красногорск – 100 300 руб./кв. м, Реутов – 97 400 руб./кв. м, Химки – 95 650 руб./кв. м, Мытищи – 87 100 руб./кв. м и Люберцы – 83 900 руб./кв. м.

На всем первичном рынке присоединенных к столице территорий средняя стоимость зафиксирована в районе 90 800 руб./кв. м, что на четверть превышает показатель на новостройки Подмоскovie. Максимальный уровень цен на территории Новой Москвы отмечен в д. Говорово, д. Пыхтино и в пос. Коммунарка – 110 500, 105 300 и 96 400 руб./кв. м соответственно.

Основные тенденции по итогам I квартала 2014 года:

- Объем ввода жилья в Московской области в I квартале 2014 года составил 1 029 тыс. кв. м жилья или 7,5% всех введенных площадей на территории страны. По данному показателю Подмоскovie находится на втором месте среди всех субъектов РФ;
- На рынок вышло около 140 новых корпусов, а количество новостроек в продаже превысило 1200 объектов;
- Сократилась доля наиболее востребованного на рынке предложения – одно- и двухкомнатных квартир;
- Несмотря на существенные колебания курса валюты, средняя цена предложения за квартал практически не изменилась – 72 426 руб./кв. м, однако по некоторым проектам заявлен рост цен в ближайшее время;
- Рост числа сделок в течение квартала позволил в сумме достичь показателя в 25 909 зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (-6% vs IV квартал 2013), количество выданных ипотечных кредитов составило 60 489 сделок (+3% vs IV квартал 2013 г.);
- Традиционно наибольшая девелоперская активность сосредоточена в пределах 30 км от МКАД, основным спросом пользуются проекты с собственной инфраструктурой, удобной транспортной доступностью, наглядными темпами строительства и доступной стоимостью;
- Удельная средняя стоимость новостроек Новой Москвы на 25% превышает среднюю стоимость квадратного метра на первичном рынке Подмоскovie и составляет 90 800 руб./кв. м.

Прогнозы:

- В связи с произошедшим ослаблением национальной валюты во II квартале 2014 года средняя цена предложения будет расти, однако приросты будут на уровне инфляции;
- Несмотря на то, что в мае ожидается традиционный сезонный спад покупательской активности, суммарное число сделок на первичном рынке за квартал сохранится как минимум на прежнем уровне;
- Существенного увеличения количества новостроек до сентября не ожидается;
- Углубление тенденций активного развития территорий в пределах 30-ти километров от МКАД.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИНВЕСТИЦИИ

(Источник: Cushman & Wakefield)

По итогам 1 квартала 2014 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 1,05 млрд. долларов США. Это в 4 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда инвестиции превысили 4,5 млрд. В прошлом году на первый квартал пришелся целый ряд крупных сделок, поэтому более половины годового объема было «сделано» за первые три месяца – ситуация в своем роде уникальная. Тем не менее, замедление деловой активности очевидно. Столь низкие квартальные показатели фиксировались лишь в 2010 г.

Первоначально прогноз объема инвестиций на этот год составлял 7,5 млрд. долларов. Однако макроэкономический и политический фон оказывает давление на инвестиционную активность. Поэтому сегодня базовый прогноз – 5 млрд. долл. Не исключено, что во втором квартале он будет дополнительно пересмотрен в сторону понижения.

Оценка ставок капитализации повышена на 0,25 п.п. для офисов и торговых центров. Это отражает повышение рисков, а также пересмотр ключевой ставки Центральным Банком России на 1,5 п.п.

Инвестиционный рынок России по-прежнему сконцентрирован в Москве. Регионы так и не начали играть заметную роль на инвестиционном поле.

Пока рано говорить изменится ли ситуация, когда в структуре инвестиций офисы и торговые центры делят примерно поровну лидирующую позицию, или роль офисов, как наименее рискованного сегмента повысится.

Очевидно, что тенденция к росту доли иностранных инвесторов на рынке в этом году сменится. С 30% достигнутых в 2013, доля иностранных инвестиций, скорее всего, откатится к уровням 2011-2012 гг.

В частности снижение доли будет обусловлено тем, что санкции в первую очередь приведут к увеличению срока подготовки сделок с участием иностранного капитала. Поэтому значительное число планируемых транзакций сместится на 2015 г. На сделки с российским капиталом это будет влиять в меньшей степени.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

(Источник: Cushman & Wakefield)

1 квартал 2014 года показал отрицательную динамику по основным рыночным показателям:

- Общий объем арендованных и купленных помещений в 1 квартале 2014 года составил 290 000 кв. м. Таким образом, оборот офисов снизился на 29% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (410 000 кв. м);
- В течение квартала общий объем занятых арендаторами офисов Москве снизился на 55 000 кв. м (отрицательное поглощение);
- Средний уровень вакантных помещений вырос на 0,5 п.п. до 12,7%;
- Средняя ставка аренды снизилась по сравнению с предыдущим кварталом как в классе «А», так и в классе «Б».

В то же время объем нового строительства продолжает оставаться стабильно высоким: в 4 квартале было введено в эксплуатацию 209 000 кв. м новых офисов. В 2014 намеченные тенденции сохраняются, предложение будет увеличиваться.

В 1 квартале 2014 года общий оборот офисных помещений (объем сделок аренды и продажи) снизился на 29% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года, составив 290 тыс. кв. м.

Несмотря на значительное количество сделок (477 транзакций в течение квартала по данным мониторинга Cushman&Wakefield), общее количество арендованных площадей в Москве сократилось: поглощение за квартал было отрицательным и составило – 55 000 кв. м. Скорее всего, уже в следующем квартале поглощение вырастет, тем не менее, итоги первого квартала говорят о снижении активности арендаторов.

По сравнению с крупнейшими европейскими городами, активность арендаторов в Москве продолжает быть высокой. В 2013 году поглощение в Москве было самым высоким среди европейских мегаполисов (включая Лондон).

В 1 квартале 2014 года в Москве было введено в эксплуатацию 209 000 кв. м офисных площадей в 12 офисных зданиях.

Крупнейшим новым офисным зданием стала Башня Евразия (86 834 кв. м) в Москва–Сити. Ввод в эксплуатацию такого крупного объекта значительно увеличил уровень свободных площадей в этом микрорайоне (с 22,7% до 38,1%). Около 40% новых площадей являются новыми фазами уже существующих офисных комплексов, например, здание Морозов II в офисном комплексе Красная Роза.

Еще 500 000 кв. м новых качественных офисных площадей будет построено до конца 2014 года. В основном новые здания строятся за пределами ТТК (более 90% от всего объема строящихся новых качественных офисов).

Всего в Москве предлагается в аренду или на продажу 1,76 млн. кв. м офисов в 569 существующих и 1,70 млн кв. м в строящихся зданиях. Объем предложения растет как в существующих, так и строящихся зданиях. Арендаторы продолжают интересоваться главным образом введенными в эксплуатацию зданиями – в 2013 году доля договоров предварительной аренды составила менее 2,3% от всех арендованных площадей. В уже введенных в эксплуатацию зданиях более половины площадей (56%) предлагаются без отделки.

В 1 квартале был зафиксирован тренд к снижению средней ставки аренды как в классе «А», так и в классе «Б». В классе «А» ставка аренды снизилась с 877 (4 квартал 2013) до 796 долларов, в классе «Б» с 575 (4квартал 2013) до 535 долларов США за кв. м в год (базовая ставка). Ожидается, что в 2014 году ставки аренды будут откорректированы в сторону понижения.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

(Источник: Cushman & Wakefield)

В 2014 ожидается позитивная динамика оборота розничной торговли. Ритейлеры объявляют о новых планах и развивают новые бренды и новые форматы. Среди новых ритейлеров 2014 года — Conguitos, Sinsay, Monki, Violeta by Mango.

В целом по России объемы нового строительства торговых площадей находятся на высоком уровне. В течение 1 квартала 2014 года в России было открыто для покупателей 9 качественных торговых центров общей торговой площадью 354 383 кв. м. Новые торговые центры открылись в Москве, Реутове, Новокузнецке и Орске, новые фазы существующих торговых комплексов открылись в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Мурманске и Иваново. За аналогичный период 2013 было открыто 6 торговых центров общей торговой площадью 256 870 кв. м. Увеличение объемов нового строительства произошло за счет Москвы и Московского региона.

В 1 квартале 2014 года, как и в течение 2013 года, ставки аренды были стабильны и в Москве, и в других регионах России.

Наиболее активно о планах развития объявляют российские ритейлеры — Обувь России, Finn Flare, Телемакс, Азбука Вкуса, Лента, Адамас и др. Иностранные ритейлеры более осторожны в оценке своих перспектив развития. Однако для лидеров рынка и сетевых международных ритейлеров ситуация остается благоприятной. Работающие в России ритейлеры расширяют свои линейки брендов: Monki (Группа H&M) открыла первые магазины в Ярославле и Уфе, и уже после этого — в Москве; Violeta by Mango (Mango) открыла первый магазин в Казани, и затем уже в Москве и других городах России.

Большинство новых брендов, продолжает входить на российский рынок через Москву и Санкт-Петербург, так в 1 квартале 2014 в Москве начали работать магазины Conguitos (АФИМолл) и Sinsay (Филион).

Новые бренды продолжают интересоваться Россией, среди наиболее значимых —Galleries Lafayette, 7-Eleven, Abercrombie&Fitch, Walmart, Forever 21 и другие.

В 2014 году ожидается открытие более 50 новых торговых центров общей торговой площадью около 1,9 млн кв. м (прогноз Cushman&Wakefield, заявленные планы традиционно значительно выше, см. график и таблицу).

Новые торговые центры открылись в Новокузнецке и Орске (прошли технические открытия, торговые галереи продолжают заполняться).

В 1 квартале 2014 года в Москве и Московской области было открыто два торговых центра – Гудзон (GLA 56 000 кв. м) и Москворечье (GLA 19 780 кв. м). В Московской области открылся торговый центр Реутов парк (GLA 42 600 кв. м).

Уровень свободных помещений в качественных торговых центрах по-прежнему находится на низком уровне. В течение 2013 года, уровень свободных помещений в качественных торговых центрах находился в диапазоне от 1% до 1,5%. В 1 квартале он поднялся до 2,5%, что связано с традиционной ротацией арендаторов в начале года. Дефицит предложения в качественных торговых центрах приводит к значительному количеству договоров предварительной аренды в строящихся торговых центрах, запланированных к вводу в 2014—2015 гг.

Всего на разных стадиях строительства в Москве находится около 1,2 млн кв. м торговых площадей. Крупнейшие строящиеся торговые центры, которые будут открыты в 2014-2015 годах: Авиапарк, который станет крупнейшим торговым центром Европы (GLA 235 000 кв. м), Columbus (GLA 140 000 кв. м), Vegas Crocus City (GLA 95 000 кв. м), River Mall (GLA 91 200 кв. м), Мозаика (GLA 67 000 кв. м).

Ставки аренды для помещений в торговых галереях качественных торговых центров в Москве находятся в диапазоне от 500 до 4 000 долларов США. В течение 1 квартала 2014 и всего прошедшего 2013 года ставки аренды в торговых центрах были стабильны. Прайм ритейл индикатор в Москве составляет 3 800 долларов США. Вне Москвы ставки аренды в торговых центрах ниже в среднем на 30-60% в зависимости от региона. Дополнительно или вместо ставки аренды арендаторы платят процент с оборота. В среднем арендаторы торговой галереи платят 8-12%, гипермаркеты могут платить до 15%, якорные арендаторы платят 2-5%. Также ритейлеры платят сервисные сборы за обслуживание (150-250 долларов США за кв. м в год для помещений размером менее 500 кв. м), за маркетинг (10-25 долларов США за кв. м в год), также иногда бывают и другие дополнительные платежи.

В Москве продолжается процесс формирования торговых улиц. Такие улицы как Маросейка, Мясницкая, Пятницкая улицы, Климентовский и Камергерские переулки становятся более востребованными, в то время как

такие признанные направления как Ленинский проспект и Садовое кольцо теряют свою репутацию торговых коридоров.

Все более интересными для арендаторов становятся магазины на первых этажах жилых домов на окраинах города. Зачастую именно на окраинах открываются новые бренды, особенно это касается предприятий общественного питания. Состав арендаторов на окраинах города становится более разнообразным и качественным. Договоры аренды становятся более длинными. Если еще 5 лет назад были популярны короткие договоры аренды (11 месяцев), то сейчас на прайм улицах типичны договоры от 5 лет и более.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

(Источник: Cushman & Wakefield)

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В Московском регионе строительная активность продолжает набирать обороты. В 1 квартале было введено в эксплуатацию 240 тыс. кв. м качественных складских площадей, что является рекордом за последние пять лет (средний ежеквартальный ввод за последние пять лет составлял 120-160 тыс. кв. м). Объем поглощения был на уровне прошлых периодов. В течение квартала было куплено и арендовано 112 тыс. кв. м против 114 тысяч годом ранее.

Доля вакантных площадей выросла на 0,5 процентного пункта, однако по-прежнему не превышает 2%, что говорит о сохраняющемся дефиците готовых к въезду складских площадей.

ДРУГИЕ РЕГИОНЫ

Предложение увеличилось за квартал на 72 тыс. кв. м, что меньше показателей прошлого года на 20%. Однако за три месяца был поглощен рекордный с 2008 года объем качественных складских площадей — 100 тыс. кв. м складских помещений. В среднем, ставки аренды не изменились, наблюдается тенденция сокращения доли вакантных площадей.

В 1 квартале 2014 года было введено в эксплуатацию более 240 тыс. кв. м новых складских площадей. Крупнейшим новым объектом стало первое здание в комплексе РНК–Север (55 320 кв. м), также было построено значительное количество относительно

небольших объектов в складских комплексах класса «Б». В 2014 году ожидается ввод в эксплуатацию 1,2 млн. кв. м новых складских площадей. Больше всего новых площадей планируется к вводу в эксплуатацию на Ленинградском (более 400 тыс. кв. м), Новорязанском (более 350 тыс. кв. м) и Каширском (более 250 тыс. кв. м) шоссе.

Вне Московского региона новые качественные склады были построены в Челябинске и Новосибирске, всего было введено в эксплуатацию около 72 тыс. кв. м новых складов. Согласно заявленным планам девелоперов, в течение 2014 года в регионах может быть построено около 600 тыс. кв. м новых складов.

В Московском регионе в 1 квартале 2014 года было куплено и арендовано 112 тыс. кв. м, качественных складов. Доля сделок по покупке составила 17% от общего объема поглощения. Активность арендаторов была несколько ниже, чем в течение последних пяти лет. Значительно уменьшился средний размер сделки, который в 1 квартале составил 9-10 тыс. кв. м (по итогам 2013 года средний размер сделки составлял 18 тыс. кв. м). В 2014 спрос формируется в основном за счет производственных компаний и компаний сегмента розничной торговли.

Вне Московского региона в 1 квартале 2014 года было заключено сделок более чем на 100 тыс. кв. м, что является рекордом для этого периода. Средний размер сделки не изменился и составил 10 тыс. кв. м. Доля сделок по покупке составила 20% от общего объема поглощения. Наиболее активными на рынке были производственные компании и компании сегмента розничной торговли.

На конец 1 квартала 2014 года средняя запрашиваемая ставка аренды в складах класса «А» Московского региона составила \$130 — \$135. Верхняя граница диапазона снизилась на \$5.

Вне Московского региона, в целом ставки аренды остаются на прежнем уровне. Снижение ставок аренды для складских помещений класса «А» было отмечено только в Екатеринбурге, где средний уровень запрашиваемых ставок аренды снизился с \$130 — \$135 до \$125 — \$130.

Если в классе «А» ставки испытывают давление со стороны девальвации рубля, то в складах класса «Б», где ставки аренды преимущественно номинируются в рублях, изменений ставок аренды не наблюдалось.

В 1 квартале 2014 впервые с 2008 года появились предпосылки для снижения ставок аренды на складские помещения. Рынок складской недвижимости ощутил нестабильность экономической и политической ситуации в стране. Мы полагаем, что объем заключенных сделок в 2014 году будет ниже чем в 2012 и 2013 гг. Прогноз нового строительства в Московском регионе остается прежним — 1,2 млн кв. м, так как более половины складских объектов строится под заказ для клиентов.

За пределами Московского региона мы ожидаем высокий спрос на качественные склады со стороны производственных и торговых компаний, так как многие ритейлеры занимаются развитием и оптимизацией своих распределительных сетей для поддержки региональной экспансии. Соответственно сохранится устойчивость арендных ставок.

4.6.2. Конкуренты эмитента

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

- Публичные компании: ГК ПИК, ОАО «Группа ЛСР», AFI Development, RGI International Ltd. (ROSE group), ОАО «Система Галс», ГК «Эталон» (ЛенСпецСМУ).
- Иные крупные девелоперские структуры, такие как: «ИНКОМ Недвижимость» (Villagio Estate), ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ», УК «Абсолют Менеджмент», RDI Group, Велес Капитал (подразделение «Велес Капитал девелопмент»), МГК «ИТЕРА», Промсвязьнедвижимость, ГК «МИЦ», ООО ПСФ «КРОСТ», ФСК «Лидер», НОНКА, ГК «Мортон», MR Group, ГК «ГРАС», «Сити-21 век», Urban group, ГК «Пионер», Tekta group, «Химки Групп» и др.

В зависимости от географии и сегмента девелоперской активности Компании на рынке могут быть выявлены и локальные конкуренты, хотя в последние годы география девелоперской деятельности является все менее значимым фактором конкуренции. Для загородных проектов Эмитента важнейшими конкурентами, помимо вышеуказанных, являются: «СтройИнвестТопаз», Atlas Development, ООО «Алтек Девелопмент», ЗАО «Снегири Девелопмент», ИСК Gletcher, Объединение застройщиков «Дмитров-ка», «Каскад Фэмили», «Вектор Инвестментс», а также ряд компаний, реализующих один проект. После выхода Эмитента на рынок многоквартирной жилой недвижимости комфорт-класса (ЖК VESNA, ЖК «Павловский квартал») и премиум-класса (ЖК «Парк Рублево») перечень локальных конкурентов существенно расширился. Помимо перечисленных стратегических конкурентов – крупнейших девелоперов Московского региона к списку добавились: ООО «Инвесттраст», ПСО «Универстрой», ГК «Небоскреб», ГК «Остов», «Заречье девелопмент» (структура Millhouse capital), ЗАО «Донстрой», ЗАО «РУССТРОЙИНВЕСТ», ПКФ «Крост», ФК «Грас» и другие.

Основными факторами, влияющими на конкурентоспособность продукции Эмитента, 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 Эмитента;

- 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 и маркетинга проектов в сфере недвижимости;

- концентрация деятельности в наиболее привлекательных сегментах рынка недвижимости;
- концентрация усилий на качестве строительства и архитектуры;

- безупречная репутация на рынке недвижимости Московского региона.

Все вышеперечисленные факторы оказывают значительное положительное влияние на конкурентоспособность Эмитента. Для рынка имеет крайне важное значение тот факт, что Эмитент в период кризиса не приостановил и не свернул деятельность, а продолжил развитие и выводит на рынок новые проекты, при этом расширяя сферы деятельности.

V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента

Полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) эмитента:

В соответствии с п. 15.1 Устава Эмитента органами управления Эмитента являются:

- 1) Общее собрание акционеров;
- 2) Совет директоров;
- 3) Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии с п. 16.1 Устава Эмитента высшим органом управления Эмитента является Общее собрание акционеров.

Компетенция Общего собрания акционеров в соответствии с пп. 17.1-17.4 Устава Эмитента:

«17.1. К компетенции Общего собрания акционеров относятся:

17.1.1. внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;

17.1.2. реорганизация Общества;

17.1.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

17.1.4. определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;

17.1.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;

17.1.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;

17.1.7. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций;

17.1.8. уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества;

17.1.9. уменьшение уставного капитала Общества путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

17.1.10. избрание Ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;

17.1.11. утверждение аудитора Общества;

17.1.12. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;

17.1.13. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года), и убытков Общества по результатам финансового года;

17.1.14. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

17.1.15. дробление и консолидация акций;

17.1.16. принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных ст. 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

17.1.17. принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

17.1.18. принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

17.1.19. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;

17.1.20. увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) посредством закрытой подписки;

17.1.21. увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных обыкновенных акций Общества, составляющих более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций, посредством открытой подписки;

17.1.22. принятие решений о размещении посредством открытой подписки эмиссионных ценных бумаг, которые могут быть конвертированы в обыкновенные акции, составляющие более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций;

17.1.23. установление размеров вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров;

17.1.24. принятие решений о выплате вознаграждения и (или) компенсации Ревизору, определение размера такого вознаграждения и/или компенсации;

17.1.25. принятие решений о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);

17.1.26. принятие решения о досрочном прекращении полномочий управляющей организации или управляющего;

17.1.27. принятие решения о возмещении расходов по подготовке и проведению внеочередного Общего собрания акционеров инициаторам его проведения в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

17.1.28. принятие решений о проведении Ревизором проверки (ревизии) производственно-

хозяйственной деятельности Общества;

17.1.29. избрание и досрочное прекращение полномочий членов Счетной комиссии Общества;

17.1.30. принятие решения об обращении с заявлением о делистинге акций общества и (или) эмиссионных ценных бумаг общества, конвертируемых в его акции;

17.1.31. решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

17.2. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров и исполнительному органу Общества.

17.3. После получения Обществом добровольного или обязательного предложения о приобретении обыкновенных акций Общества в соответствии с положениями гл. XI.1. Федерального закона «Об акционерных обществах» решения по следующим вопросам принимаются только Общим собранием акционеров Общества:

- увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций;

- размещение Обществом ценных бумаг, конвертируемых в акции, в том числе опционов Общества;

- одобрение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, если только такие сделки не совершаются в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества или не были совершены до получения Обществом добровольного или обязательного предложения, а в случае получения Обществом добровольного или обязательного предложения о приобретении публично обращаемых ценных бумаг - до момента раскрытия информации о направлении соответствующего предложения в Общество;

- одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

- приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

- увеличение вознаграждения лицам, занимающим должности в органах управления Общества, установление условий прекращения их полномочий, в том числе установление или увеличение компенсаций, выплачиваемых этим лицам, в случае прекращения их полномочий. Действие ограничений, установленных настоящим пунктом, прекращается по истечении 20 дней после окончания срока принятия добровольного или обязательного предложения. В случае, если до этого момента лицо, которое по итогам принятия добровольного или обязательного предложения приобрело более 30 процентов общего количества акций Общества с учетом акций, принадлежащих этому лицу и его аффилированным лицам, потребует созыва внеочередного Общего собрания акционеров Общества, в повестке дня которого содержится вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, ограничения, устанавливаемые настоящим пунктом, действуют до подведения итогов голосования по вопросу об избрании членов Совета директоров Общества на Общем собрании акционеров Общества, рассматривавшем такой вопрос.

Сделка, совершенная Обществом с нарушением требований настоящего пункта, может быть признана недействительной по иску Общества, акционера либо направившего добровольное или обязательное предложение лица.

17.4. Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Общее руководство деятельностью Эмитента осуществляет Совет директоров. Компетенция Совета директоров в соответствии с пп. 25.2 и 25.3 Устава Эмитента: «25.2. К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

25.2.1. определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана Общества и изменений к нему, утверждение участия Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов;

25.2.2. созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

25.2.3. утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;

25.2.4. определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, решение других вопросов, отнесенных к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и связанных с подготовкой и проведением Общего

собрания акционеров;

25.2.5. вынесение на решение *Общего собрания акционеров* вопросов, предусмотренных пп. 17.1.2, 17.1.6 – 17.1.8, 17.1.15 – 17.1.22, 17.1.25, 17.1.26 настоящего Устава;

25.2.6. решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Уставом принятие таких решений отнесено к компетенции *Общего собрания акционеров*;

25.2.7. размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, а также облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Уставом принятие таких решений отнесено к компетенции *Общего собрания акционеров*;

25.2.8. утверждение решения о выпуске ценных бумаг, проспекта ценных бумаг и отчета об итогах выпуска ценных бумаг;

25.2.9. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения или порядка ее определения и цены выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

25.2.10. приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг, если федеральными законами или настоящим Уставом разрешение данных вопросов не отнесено к исключительной компетенции *Общего собрания акционеров*;

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

25.2.12. утверждение условий договора с управляющей организацией (управляющим);

25.2.13. рекомендации Общему собранию акционеров по размеру выплачиваемых членам Совета директоров Общества и/или Ревизору Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг Аудитора Общества;

25.2.14. рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;

25.2.15. использование резервного фонда, учреждение иных фондов Общества и их использование;

25.2.16. утверждение внутренних документов Общества, изменений и дополнений к ним (за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции *Общего собрания акционеров* или Генерального директора);

25.2.17. создание (ликвидация) филиалов и открытие (закрытие) представительств Общества, утверждение положений о филиалах и представительствах, а также изменений и дополнений к ним;

25.2.18. одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;

25.2.19. одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;

25.2.20. предварительное утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности Общества;

25.2.21. принятие решения о проверке (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества;

25.2.22. утверждение расчета вознаграждения управляющей организации (управляющего) по результатам года, подтвержденного аудитором;

25.2.23. утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

25.2.24. назначение лица, уполномоченного подписывать договор с управляющей организацией (управляющим);

25.2.25. согласование совмещения Генеральным директором Общества должностей в органах управления других организаций;

25.2.26. избрание Председателя Совета директоров Общества, а также лица, осуществляющего функции Председателя Совета директоров в случае его отсутствия, и досрочное прекращение их полномочий;

25.2.27. принятие решений об участии и о прекращении участия Общества в других организациях (за исключением организаций, указанных в пп.18 п.1 ст.48 Федерального закона «Об акционерных обществах»), а также о совершении сделок в отношении принадлежащих Обществу долей участия или акций, которые приведут или могут привести к отчуждению или обременению этих долей участия или акций, а также принятие иных решений, которые могут повлечь изменение размера участия Общества в других организациях (решения о неиспользовании преимущественного права приобретения акций (долей), о приобретении акций, размещаемых путем подписки, и т. п.);

25.2.28. утверждение дивидендной политики Общества;

25.2.29. 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;

25.2.30. назначение Секретаря Общества и досрочное прекращение его полномочий, определение условий договора с ним, в том числе размера вознаграждения Секретаря Общества;

25.2.31. утверждение годовой консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности;

25.2.32. принятие решений о создании и упразднении комитетов Совета директоров, утверждение положений о таких комитетах;

25.2.33. утверждение внутренних документов, регламентирующих процедуры внутреннего контроля в Обществе;

25.2.34. утверждение Положения о контрольно-ревизионной службе Общества;

25.2.35. принятие решений о назначении на должность (освобождении от должности) руководителя контрольно-ревизионной службы Общества, определении размера его вознаграждения;

25.2.36. утверждение требований к кандидатам и порядка назначения на должности сотрудников контрольно-ревизионной службы Общества;

25.2.37. утверждение информационной политики Общества, Положения об инсайдерской информации Общества;

25.2.38. принятие рекомендаций в отношении полученного добровольного или обязательного предложения, включающие оценку предложенной цены приобретаемых ценных бумаг и возможного изменения их рыночной стоимости после приобретения, оценку планов лица, направившего добровольное или обязательное предложение, в отношении Общества, в том числе в отношении его работников;

25.2.39. принятие решения о председательствующем на Общем собрании акционеров Общества в случае невозможности присутствия на нем Председателя Совета директоров или лица, осуществляющего его функции, или Генерального директора Общества в соответствии с настоящим Уставом Общества;

25.2.40. принятие решений о поручении Регистратору Общества выполнения функций Счетной комиссии Общества;

25.2.41. обращение с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;

25.2.42. предварительное одобрение сделок, связанных с выдачей и получением Обществом займов, кредитов и с выдачей Обществом поручительств на сумму свыше 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей;

25.2.43. утверждение внутренних процедур Общества по управлению рисками, в том числе Политики управления рисками, обеспечение соблюдения, анализ эффективности и совершенствование процедур по управлению рисками.

25.2.44. иные вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

25.3. Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества».

Единоличный исполнительный орган Эмитента – Генеральный директор. В соответствии с пп. 29.1 – 29.4 Устава Эмитента «Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором. Генеральный директор подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Генеральный директор в пределах своих полномочий:

- обеспечивает выполнение планов деятельности Общества, необходимых для решения его задач;
- организует ведение бухгалтерского учета и отчетности в Обществе;
- распоряжается имуществом Общества и совершает сделки от имени Общества в соответствии с настоящим Уставом, выдает доверенности, открывает в банках, иных кредитных организациях (а также в предусмотренных законом случаях – в организациях - профессиональных участниках рынка ценных бумаг) расчетные и иные счета Общества;
- издает приказы, утверждает (принимает) инструкции, локальные нормативные акты и иные внутренние документы Общества по вопросам его компетенции, дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- утверждает общую структуру исполнительного аппарата Общества;
- в соответствии с общей структурой исполнительного аппарата Общества утверждает штатное

расписание и должностные оклады работников Общества;

- осуществляет в отношении работников Общества права и обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством;
- распределяет обязанности между заместителями Генерального директора;
- решает иные вопросы текущей деятельности Общества;
- в случае невозможности присутствовать на Общем собрании акционеров Общества Председателя Совета директоров или лица, осуществляющего его функции, председательствует на Общем собрании акционеров.

Генеральный директор Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Генеральный директор действует от имени Общества без доверенности, а в тех случаях, когда решение того или иного вопроса отнесено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и/или настоящим Уставом к компетенции иных органов управления Общества, на основании решения соответствующего органа управления Общества и настоящего Устава».

5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

ФИО: Разумов Дмитрий Валерьевич

(председатель)

Год рождения: 1975

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Группа ОНЭКСИМ"	Генеральный директор
2008	2012	UNITED COMPANY RUSAL PLC	член Совета директоров
2008	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Интергео"	член Совета директоров
2008	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	С 2008 член Совета директоров, с 24 ноября 2010 Председатель Совета директоров
2009	2010	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ"	Председатель Совета директоров
2009	2010	Открытое акционерное общество "Горно-металлургическая компания "Норильский никель"	член Совета директоров
2009	настоящее время	Renaissance Financial Holdings Limited	С 2009 член Совета директоров, со 02 октября 2013 Председатель Совета директоров
2008	настоящее время	Nor-Med Limited	Директор
2011	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Согласие"	Председатель Совета директоров

2011	2013	Polyus Gold International Limited	член Совета директоров
2011	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Ё-АВТО"	Председатель Совета директоров
2012	2013	RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED	член Совета директоров
2012	настоящее время	Intergeo MMC Ltd.	член Совета директоров
2012	настоящее время	Onexim Holdings Limited	Председатель Совета директоров
2014	настоящее время	ОАО "Уралкалий"	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Сальникова Екатерина Михайловна**

Год рождения: **1957**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2006	2011	Открытое акционерное общество "Полус Золото"	С 2006 член, с 9 декабря 2010 Председатель Совета директоров
2007	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Группа ОНЭКСИМ"	Заместитель Финансового директора
2008	настоящее время	Открытое акционерное общество "Квадра-Генерирующая компания"	член Совета директоров
2008	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Согласие"	член Совета директоров
2008	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	член Совета директоров
2008	2010	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ	член Совета директоров

		БАНК "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ"	
2010	настоящее время	Открытое акционерное общество "РБК"	член Совета директоров
2011	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Ё-АВТО"	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Сенько Валерий Владимирович**

Год рождения: **1979**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Группа ОНЭКСИМ"	Директор по инвестициям
2008	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Согласие"	член Совета директоров
2008	2010	Открытое акционерное общество "Квадра-Генерирующая компания"	член Совета директоров
2008	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	член Совета директоров
2010	настоящее время	Открытое акционерное общество "РБК"	член Совета директоров, апрель 2012 - декабрь 2012 - Председатель Совета директоров
2010	2012	Закрытое акционерное общество "Оптоган"	член Совета директоров
2010	2014	RUSAL America Corp.	член Совета директоров
2011	2013	Открытое акционерное общество "Полюс Золото"	Председатель Совета директоров, член Совета директоров
2011	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "РБК"	член Совета директоров

	время	ответственностью "Ё-АВТО"	
2012	настоящее время	КБ "Ренессанс Капитал" (ООО)	член Совета директоров
2014	настоящее время	ОАО "Уралкалий"	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: ***Сосновский Михаил Александрович***

Год рождения: ***1975***

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Группа ОНЭКСИМ"	Заместитель Генерального директора
2008	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	член Совета директоров
2008	2010	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ"	член Совета директоров
2009	настоящее время	Открытое акционерное общество "Квадра-Генерирующая компания"	член Совета директоров
2010	2010	Открытое акционерное общество "РБК"	член Совета директоров
2011	настоящее время	Renaissance Financial Holdings Limited	член Совета директоров
2012	2013	RENAISSANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED	член Совета директоров
2012	настоящее время	Закрытое акционерное общество "Профотек"	член Совета директоров
2012	2012	Открытое акционерное общество "РБК"	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Кошеленко Сергей Адольфович**

Год рождения: **1969**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2009	ОАО "АПР-БАНК"	Председатель Правления
2010	настоящее время	ООО "Инвестиционная компания Внешэкономбанка ("ВЭБ Капитал")"	Заместитель Генерального директора
2011	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	Член Совета директоров
2012	2013	ЗАО "Смарт Холдинг"	Генеральный директор
2013	настоящее время	ООО "ГЛОБЭКС КАПИТАЛ"	Член Совета директоров
2013	настоящее время	ЗАО "Рейтинговое агентство Эксперт РА"	Член Совета директоров
2014	настоящее время	Exillon Energy plc	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Рябокобылко Сергей Юрьевич**

Год рождения: **1971**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2000	настоящее время	Американская торговая палата в России	Член Совета директоров, член исполнительного комитета, Председатель Комитета по членству
2001	настоящее время	Благотворительный фонд "Дорога вместе"	Вице-председатель Совета директоров, Сопредседатель Комитета по распределению грантов
2005	2012	ООО "Кушман энд Вэйкфилд"	Старший исполнительный директор, партнер, член Совета директоров
2008	настоящее время	ЗАО "Промсвязьнедвижимость"	Независимый член Совета директоров, Председатель комитета по стратегии
2010	2012	Urban Land Institute	Председатель национального комитета в России
2011	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	Член Совета директоров
2012	настоящее время	ООО "Кушман энд Вэйкфилд"	Генеральный директор, Партнер, член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Каменской Игорь Александрович**

Год рождения: **1968**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2002	2009	Совет Федерации РФ	Член СФ РФ, Заместитель Председателя комитета
2009	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс Капитал - Финансовый консультант"	Управляющий директор
2013	настоящее время	ООО "СК "Согласие"	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Крылов Артемий Сергеевич**

Год рождения: **1977**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2009	Общероссийский общественный фонд содействия социально-экономическому развитию России "Национальный Экономический Совет"	Заместитель Генерального директора
2009	2010	ООО "АрДиАй Групп"	Заместитель Генерального директора
2010	2010	ООО "Новое жилье"	Генеральный директор
2010	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	Генеральный директор, с 2011 г. - член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

ФИО: **Гриза Наталья Валентиновна**

Год рождения: **1966**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	настоящее время	ООО "Группа ОНЭКСИМ"	Заместитель Финансового директора
2011	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента

ФИО: **Крылов Артемий Сергеевич**

Год рождения: **1977**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2009	Общероссийский общественный фонд содействия социально-экономическому развитию России "Национальный Экономический Совет"	Заместитель Генерального директора
2009	2010	Общество с ограниченной ответственностью "АрДиАй Групп"	Заместитель Генерального директора
2010	2010	Общество с ограниченной ответственностью "Новое жилье"	Генеральный директор
2010	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	Генеральный директор, с 2011 г. - член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

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

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента). Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Совет директоров

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	3 864.98	1 051.34
Зарботная плата	13 945.74	5 010.47

Премии	0	1 500
Комиссионные	0	0
Льготы	0	0
Компенсации расходов	948.97	20.93
Иные виды вознаграждений	2 113.05	1 212.75
ИТОГО	20 872.74	8 795.49

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:
Согласно заключенным соглашениям независимым членам Совета директоров эмитента Рябокобылко Сергею Юрьевичу и Кошеленко Сергею Адольфовичу установлено вознаграждение в размере в размере 12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) долларов США в квартал каждому за исполнение функций независимого директора, включая полагающиеся в соответствии с законодательством Российской Федерации налоговые платежи, и Рябокобылко Сергею Юрьевичу установлено вознаграждение за исполнение функций по аудиту в размере 6 250 (Шесть тысяч двести пятьдесят) долларов США в квартал, включая полагающиеся в соответствии с законодательством Российской Федерации налоговые платежи, связанные с выплатой вознаграждения.

Все платежи осуществляются в рублях, по курсу ЦБ РФ на дату соответствующего платежа.

В третьем квартале 2013 года заключен договор страхования ответственности членов Совета директоров и единоличного исполнительного органа Общества на следующих условиях:
Страхователь: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»;
Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Согласие»;
Предмет сделки: Страховщик обязан при наступлении предусмотренных в договоре (Полисе) страховых случаев (рисков) возместить вред, причиненный вследствие этих случаев имущественным интересам третьих лиц в результате профессиональной деятельности лица, застрахованного по договору в качестве единоличного исполнительного органа (Генеральный директор), члена Совета директоров, посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности);

Страховым случаем в части страхования гражданской ответственности является обязанность Страхователя (Застрахованного) в соответствии с действующим законодательством возместить убытки, понесенные Третьими лицами в результате ошибочных (неверных) действий Застрахованного лица, допущенных им при исполнении своих должностных обязанностей, или Общества при осуществлении коммерческой уставной деятельности.

Страховым случаем в части страхования дополнительных расходов является факт несения расходов вследствие любого иска, предъявленного Застрахованному лицу в связи с выполнением им своих должностных обязанностей или Обществу в связи с осуществлением коммерческой уставной деятельности.

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: 315 000 000 рублей;

Срок страхования: 1 год;

Страховая премия (цена сделки): 1 212 750 рублей;

Территория страхового покрытия: Российская Федерация, весь мир, включая США и Канаду.

Страховые выплаты по данному договору страхования не производились.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Приводится полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами эмитента:

В соответствии с п. 30.1 Устава Эмитента контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляют Ревизор Общества и Контрольно-ревизионная служба. Компетенция Ревизора в соответствии с п. 30.3 Устава Эмитента: «Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе самого Ревизора, по решению Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества». В соответствии с п. 30.8 Устава Эмитента «Контрольно-

ревизионная служба осуществляет постоянный внутренний контроль за порядком совершения всех хозяйственных операций Общества».

Эмитентом создана служба внутреннего аудита (иной, отличный от ревизионной комиссии (ревизора), орган, осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента).

Эмитентом создана служба внутреннего аудита (иной, отличный от ревизионной комиссии (ревизора), орган, осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

Информация о наличии службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа, осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), ее количественном составе и сроке ее работы:

Срок работы Контрольно - ревизионной службы: 6 лет.

Информация о ключевых сотрудниках Контрольно - ревизионной службы:

Ключевым сотрудником контрольно-ревизионной службы является Руководитель Контрольно-ревизионной службы Бородюля Сергей Валерьевич.

Основные функции службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа), её подотчетность и взаимодействие с исполнительными органами управления эмитента и советом директоров (наблюдательным советом) эмитента:

Для выполнения установленных задач Контрольно-ревизионная служба осуществляет следующие функции:

- организует и проводит проверки по основным направлениям финансово-хозяйственной деятельности Общества;

- анализирует и обобщает результаты проверок по основным направлениям финансово-хозяйственной деятельности Общества;

- осуществляет контроль за устранением нарушений, выявленных в результате проверок;

- совместно с Комитетом по аудиту Совета директоров Общества и Ревизором Общества анализирует результаты аудиторских проверок Общества, осуществляет контроль за разработкой и выполнением планов мероприятий, по устранению нарушений, выявленных в ходе аудиторских проверок;

- ведет учет нарушений, связанных с применением процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, а также иных нарушений в области осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества, выявленных Контрольно-ревизионной службой, и сообщает Комитету по аудиту Совета директоров Общества о выявленных нарушениях.

- по поручению Генерального директора или Совета директоров Общества рассматривает проекты решений органов управления Общества на предмет их соответствия финансово-хозяйственным интересам Общества и выполнению процедур внутреннего контроля;

- по поручению Генерального директора или Совета директоров Общества рассматривает проекты договоров Общества на предмет их соответствия финансово-хозяйственным интересам Общества и выполнению процедур внутреннего контроля;

- по поручению Генерального директора или Совета директоров Общества проверяет коммерческие предложения и обоснованность выбора контрагентов по договорам, готовит предложения по выбору контрагентов Общества;

- готовит предложения по совершенствованию процедур внутреннего контроля Общества, а также по устранению и профилактике выявленных нарушений в области финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Подотчетность Контрольно – ревизионной службы:

Контрольно-ревизионная служба ежегодно предоставляет Комитету по аудиту Совета директоров Общества и Генеральному директору Общества отчет по итогам работы службы за год.

Взаимодействие Контрольно - ревизионной службы с исполнительными органами управления Эмитента и Советом директоров Эмитента:

Численный состав и организационная структура службы утверждается Генеральным директором Общества. При проведении процедур внутреннего контроля Контрольно-ревизионная служба готовит сообщения, заключения, отчеты, рекомендации и иные документы, которые подписывает Руководитель. Указанные документы (в том числе сообщения о выявленных нарушениях) представляются Комитету по аудиту Совета директоров Общества, Генеральному директору Общества и лицу, по поручению которого Контрольно-ревизионная служба проводит соответствующую процедуру внутреннего контроля.

Взаимодействие службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа) и внешнего аудитора эмитента:

Прямого взаимодействия Контрольно – ревизионной службы и внешнего аудитора Эмитента не

предусмотрено.

Эмитентом утвержден (одобрен) внутренний документ эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации.

Эмитентом утвержден (одобрен) внутренний документ эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации.

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Положение об инсайдерской информации Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено советом директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» 04.02.2013 г., протокол №153 от 04.02.2013 г.); Положение об информационной политике Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (утверждено Советом директоров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» 30.05.2005, протокол №27 от 30.05.2005).

5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Ревизор**

ФИО: **Рисухина Марина Вилорьевна**

Год рождения: **1967**

Образование:

высшее.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Группа ОНЭКСИМ"	Начальник Управления бухгалтерского учета и отчетности Финансового департамента
2011	настоящее время	Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"	Ревизор

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Контрольно-ревизионная служба**

ФИО: **Бородуля Сергей Валерьевич**

(председатель)

Год рождения: **1972**

Образование:

высшее.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	настоящее время	ОАО «ОПИН»	Главный специалист Отдела финансового контроля Департамента Финансового контроля и Отчетности, Департамента Финансового контроля и Отчетности, Руководитель управления финансового контроля и внутреннего аудита, Руководитель Контрольно-ревизионной службы

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

В случае наличия у эмитента службы внутреннего аудита или иного органа контроля за его финансово-хозяйственной деятельностью, отличного от ревизионной комиссии эмитента, в состав которого входят более 10 лиц, информация, предусмотренная настоящим пунктом, указывается по не менее чем 10 лицам, являющимися членами соответствующего органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, включая руководителя такого органа.

5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью. Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления, которые были выплачены эмитентом за последний завершённый календарный год, предшествующий первому кварталу, и за первый квартал:

Единица измерения: **руб.**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Ревизор**

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: **руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Заработная плата	0	0
Премии	0	0
Комиссионные	0	0
Льготы	0	0
Компенсации расходов	0	0
Иные виды вознаграждений	0	0
ИТОГО	0	0

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:
Соглашений относительно выплаты вознаграждения Ревизору в текущем финансовом году не заключалось.

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Контрольно-ревизионная служба**

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: **руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Заработная плата	1 820 550	520 916.96
Премии	165 625	10 000
Комиссионные	0	0
Льготы	0	0
Компенсации расходов	0	0
Иные виды вознаграждений	3 000	0
ИТОГО	1 989 175	530 916.96

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:
Сотрудникам Контрольно-ревизионной службы выплачивается вознаграждение в соответствии с заключенными трудовыми договорами.

5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Средняя численность работников, чел.	135	146
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	244 513.14	76 713.29
Выплаты социального характера работников за отчетный период	1 753.58	929.99

Средняя численность работников Эмитента увеличилась более чем на 10 % по сравнению с 2013 годом. Изменение численности работников связано с началом реализации новых инвестиционных проектов. Изменение в численности работников не оказывает существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента.

5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента

Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале эмитента

VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: **4**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **2**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **475**

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иного списка лиц, составленного в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **04.02.2014**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **475**

6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций

1.

Номинальный держатель

Информация о номинальном держателе:

Полное фирменное наименование: **Небанковская кредитная организация Закрытое акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий"**

Сокращенное фирменное наименование: **НКО ЗАО НРД**

Место нахождения

125009 Россия, г. Москва, Средний Кисловский переулок 1/13 стр. 8

ИНН: **7702165310**

ОГРН: **1027739132563**

Телефон: **(495) 234-4827**

Факс: **(495) 745-8122**

Адрес электронной почты: **dc@ndc.ru**

Сведения о лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг

Номер: **177-12042-000100**

Дата выдачи: **19.02.2009**

Дата окончания действия:

Бессрочная

Наименование органа, выдавшего лицензию: **ФСФР России**

Количество обыкновенных акций эмитента, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на имя номинального держателя: **13 274 961**

Количество привилегированных акций эмитента, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на имя номинального держателя: **0**

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

2.

Полное фирменное наименование: **ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД).** **Владение долей 56.08% уставного капитала Эмитента осуществляется через номинальных держателей.**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения

Kunp, Nicosia (Никосия), Vironos (Вайронос), NICOSIA TOWER CENTER (НИКОСИЯ ТАУЭР ЦЕНТР) 36 оф. 801

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **68.852%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **68.852%**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

2.1.

Полное фирменное наименование: **ONEXIM GROUP LIMITED (ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения

Виргинские острова, Британские, Тортола, Род-Таун, Мэйн Стрит, Траст Оффисез 197

Основание, в силу которого лицо, контролирующее участника (акционера) эмитента, осуществляет такой контроль (участие в юридическом лице, являющемся участником (акционером) эмитента, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) юридического лица, являющегося участником (акционером) эмитента):

участие в юридическом лице, являющемся участником (акционером) эмитента

Признак осуществления лицом, контролирующим участника (акционера) эмитента, такого контроля : **право распоряжаться более 50 процентами голосов в высшем органе управления юридического лица, являющегося участником (акционером) эмитента**

Вид контроля: **прямой контроль**

Размер доли такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) участника (акционера) эмитента, %: **99.9998**

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

нет

3.

Полное фирменное наименование: **LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД).** **Владение акциями Эмитента осуществляется через номинальных держателей.**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения

Кипр, Лимассол, Текла Лисиоти, ИГЛ СТАР ХАУС 35

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **15%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **15%**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

3.1.

Полное фирменное наименование: **ONEXIM GROUP LIMITED (ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения

Виргинские острова, Британские, Тортола, Род-Таун, Мэйн Стрит, Траст Оффисез 97

Основание, в силу которого лицо, контролирующее участника (акционера) эмитента, осуществляет такой контроль (участие в юридическом лице, являющемся участником (акционером) эмитента, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) юридического лица, являющегося участником (акционером) эмитента):

участие в юридическом лице, являющимся участником (акционером) эмитента

Признак осуществления лицом, контролирующим участника (акционера) эмитента, такого контроля : **право распоряжаться более 50 процентами голосов в высшем органе управления юридического лица, являющегося участником (акционером) эмитента**

Вид контроля: **прямой контроль**

Размер доли такого лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) участника (акционера) эмитента, %: **100**

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

нет

6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ('золотой акции')

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций

Указанных лиц нет

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента

Указанных лиц нет

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции'), срок действия специального права ('золотой акции')

Указанное право не предусмотрено

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента

Ограничений на участие в уставном (складочном) капитале эмитента нет

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее 5 процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **23.05.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: *Vyronos, 36, NICOSIA TOWER CENTER, 8th floor, Flat/Office 801, P.C. 1506, Nicosia, Cyprus (Вайронос, 36, НИКОСИЯ ТАУЭР ЦЕНТР, 8ой этаж, офис 801, П.С. 1506, Никосия, Кипр)*

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **68.852**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **68.852**

Полное фирменное наименование: **LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: *Текла Лисиоти, 35 ИГЛ СТАР ХАУС, 6-ой этаж, П.С. 3030, Лимассол, Кипр*

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **15**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **15**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **31.07.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: *Vyronos, 36, NICOSIA TOWER CENTER, 8th floor, Flat/Office 801, P.C. 1506, Nicosia, Cyprus (Вайронос, 36, НИКОСИЯ ТАУЭР ЦЕНТР, 8ой этаж, офис 801, П.С. 1506, Никосия, Кипр)*

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **68.852**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **68.852**

Полное фирменное наименование: **LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: *Текла Лисиоти, 35 ИГЛ СТАР ХАУС, 6-ой этаж, П.С. 3030, Лимассол, Кипр*

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **15**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **15**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **20.12.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: *Vyronos, 36, NICOSIA TOWER CENTER, 8th floor, Flat/Office 801, P.C. 1506, Nicosia, Cyprus (Вайронос, 36, НИКОСИЯ ТАУЭР ЦЕНТР, 8ой этаж, офис 801, П.С. 1506, Никосия, Кипр)*

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **68.852**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **68.852**

Полное фирменное наименование: **LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: *Текла Лисиоти, 35 ИГЛ СТАР ХАУС, 6-ой этаж, П.С. 3030, Лимассол, Кипр*

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **15**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **15**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента:
04.02.2014

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: **Vyronos, 36, NICOSIA TOWER CENTER, 8th floor, Flat/Office 801, P.C. 1506, Nicosia, Cyprus (Вайронос, 36, НИКОСИЯ ТАУЭР ЦЕНТР, 8ой этаж, офис 801, П.С. 1506, Никосия, Кипр)**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **68.852**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **68.852**

Полное фирменное наименование: **LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)**

Сокращенное фирменное наименование: **нет**

Место нахождения: **Текла Лисиоти, 35 ИГЛ СТАР ХАУС, 6-ой этаж, П.С. 3030, Лимассол, Кипр**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **15**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **15**

6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность

Сведения о количестве и объеме в денежном выражении совершенных эмитентом сделок, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имела заинтересованность, требовавших одобрения уполномоченным органом управления эмитента, по итогам последнего отчетного квартала

Единица измерения: **руб.**

Наименование показателя	Общее количество, шт.	Общий объем в денежном выражении
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имела заинтересованность и которые требовали одобрения уполномоченным органом управления эмитента	4	11 624 630 632
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имела заинтересованность и которые были одобрены общим собранием участников (акционеров) эмитента	2	11 200 574 167
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имела заинтересованность и которые были одобрены советом директоров (наблюдательным советом эмитента)	2	424 056 465
Совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имела заинтересованность и которые требовали одобрения, но не были одобрены уполномоченным органом управления эмитента	0	0

Сделки (группы взаимосвязанных сделок), цена которых составляет 5 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату перед совершением сделки, совершенной эмитентом за последний отчетный квартал

Указанных сделок не совершалось

Сделки (группы взаимосвязанных сделок), в совершении которых имела заинтересованность и решение об

одобрении которых советом директоров (наблюдательным советом) или общим собранием акционеров (участников) эмитента не принималось в случаях, когда такое одобрение является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации

Указанных сделок не совершалось

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

За 2013 г.

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	1 888 554
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность по вексям к получению	0
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	0
в том числе просроченная	0
Прочая дебиторская задолженность	6 699 453
в том числе просроченная	0
Общий размер дебиторской задолженности	8 588 007
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	0

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Мартемьяново»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117218, город Москва, ул. Черемушкинская Б., д. 21**

ИНН: **5030048376**

ОГРН: **1055005602475**

Сумма дебиторской задолженности: **2 299 980 000**

Единица измерения: **руб.**

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

просроченная задолженность отсутствует.

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Пестово»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Пестово»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117461, город Москва, ул. Каховка, д. 10, корп. 3**

ИНН: **7707521900**

ОГРН: **1047796489575**

Сумма дебиторской задолженности: **2 011 396 839**

Единица измерения: **руб.**

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

просроченная задолженность отсутствует.

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Экодолье Шолохово»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Экодолье Шолохово»**
Место нахождения: **Российская Федерация, 123056, город Москва, ул. Гашека, д. 7, стр. 1, офис 750**
ИНН: **7710918895**
ОГРН: **1127746639151**

Сумма дебиторской задолженности: **977 694 448**
Единица измерения: **руб.**
Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует.
Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

На дату окончания отчетного квартала
Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	1 364 680
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность по вексям к получению	0
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	0
в том числе просроченная	0
Прочая дебиторская задолженность	7 400 533
в том числе просроченная	0
Общий размер дебиторской задолженности	8 765 213
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	0

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Пестово»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Пестово»**
Место нахождения: **Российская Федерация, 117461, город Москва, ул. Каховка, д. 10, корп. 3**
ИНН: **7707521900**
ОГРН: **1047796489575**

Сумма дебиторской задолженности: **2 025 740 318**
Единица измерения: **руб.**
Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует.
Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**
Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Экодолье Шолохово»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Экодалье Шолохово»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 123056, город Москва, ул. Гашека, д.7, стр.1, офис 750**

ИНН: **7710918895**

ОГРН: **1127746639151**

Сумма дебиторской задолженности: **1 000 204 680.84**

Единица измерения: **руб.**

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):
просроченная задолженность отсутствует.

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Мартемьяново»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 117218, город Москва, ул. Черемушкинская Б., д. 21**

ИНН: **5030048376**

ОГРН: **1055005602475**

Сумма дебиторской задолженности: **2 333 040 894**

Единица измерения: **руб.**

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **0%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

2013

**Бухгалтерский баланс
на 31.12.2013**

Организация: Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции" Идентификационный номер налогоплательщика Вид деятельности: Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества Организационно-правовая форма / форма собственности: открытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность Единица измерения: тыс. руб. Местонахождение (адрес): 123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр. 1	Форма № 1 по ОКУД	Коды
	Дата	0710001
	по ОКПО	31.12.2013
	ИНН	59060606
	по ОКВЭД	7702336269
	по ОКОПФ / ОКФС	70.1
	по ОКЕИ	47 / 34
		384

Пояснения	АКТИВ	Код строк и	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.	На 31.12.2011 г.
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1,2	Нематериальные активы	1110	9 815	959	1 023
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
3,4	Основные средства	1150	31 400	24 356	8 056
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
5	Финансовые вложения	1170	71 639 998	71 744 403	95 861 844
	Отложенные налоговые активы	1180	791 905	269 594	87 665
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	ИТОГО по разделу I	1100	72 473 119	72 039 312	95 958 588
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6	Запасы	1210	769 203	359 191	263 358
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 704	3 445	
7	Дебиторская задолженность	1230	8 588 007	6 802 370	4 424 332
5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 535 015	7 476 363	1 531 112
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	89 335	8 107	8 252
	Прочие оборотные активы	1260	8 069	6 647	1 617
	ИТОГО по разделу II	1200	11 994 334	14 656 124	6 228 672
	БАЛАНС (актив)	1600	84 467 452	86 695 436	102 187 260

Пояснения	ПАССИВ	Код строк и	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.	На 31.12.2011 г.
-----------	--------	-------------	------------------	------------------	------------------

1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 220 793	15 220 793	15 280 221
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			-56 792
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	49 291 913	49 291 913	49 291 913
	Резервный капитал	1360	179 872	179 872	179 872
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-895 676	1 222 660	1 659 819
	ИТОГО по разделу III	1300	63 796 902	65 915 238	66 355 033
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
8	Заемные средства	1410	6 229 773	8 280 148	6 598 571
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 812	191	14 553
	Оценочные обязательства	1430			
8	Прочие обязательства	1450	570 579		
	ИТОГО по разделу IV	1400	6 806 164	8 280 339	6 613 124
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
8	Заемные средства	1510	5 749 842	1 340 030	2 795 224
8	Кредиторская задолженность	1520	8 015 862	11 091 848	26 290 232
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540	22 256		
8	Прочие обязательства	1550	76 426	67 981	133 648
	ИТОГО по разделу V	1500	13 864 386	12 499 859	29 219 104
	БАЛАНС (пассив)	1700	84 467 452	86 695 436	102 187 260

Генеральный директор ОАО "ОПИН" _____ А.С. Крылов

**Отчет о финансовых результатах
за 2013 г.**

Организация: **Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид деятельности: **Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества**
Организационно-правовая форма / форма собственности: **открытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность**
Единица измерения: **тыс. руб.**
Местонахождение (адрес): **123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр. 1**

Форма № 2 по ОКУД

Дата

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /
ОКФС

по ОКЕИ

Коды
0710002
31.12.2013
59060606
7702336269
70.1
47 / 34
384

Пояснения	Наименование показателя	Код строк и	За 12 мес. 2013 г.	За 12 мес. 2012 г.
1	2	3	4	5
	Выручка	2110	2 539 694	530 261
10	Себестоимость продаж	2120	-317 665	-266 584
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 222 029	263 677
	Коммерческие расходы	2210		
10	Управленческие расходы	2220	-553 352	-442 251
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 668 677	-178 574
	Доходы от участия в других организациях	2310		
9	Проценты к получению	2320	458 116	300 529
11	Проценты к уплате	2330	-1 167 394	-1 032 782
9	Прочие доходы	2340	8 064 190	7 705 053
11	Прочие расходы	2350	-11 658 616	-7 422 163
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-2 635 027	-627 937
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-10 314	-23 427
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-5 621	14 361
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	522 312	87 799
	Прочее	2460		88 618
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-2 118 336	-437 159
	СПРАВОЧНО:			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-2 118 336	-437 159
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Генеральный директор ОАО "ОПИН" _____ А.С. Крылов

**Отчет об изменениях капитала
за 2013 г.**

Организация: **Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид деятельности: **Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества**
 Организационно-правовая форма / форма собственности: **открытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность**
 Единица измерения: **тыс. руб.**
 Местонахождение (адрес): **123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр. 1**

Форма № 3 по ОКУД

Дата

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /
ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710003

31.12.2013

59060606

7702336269

70.1

47 / 34

384

1. Движение капитала							
Наименование показателя	Код строк и	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему	3100	15 280 221	-56 792	49 291 913	179 872	1 659 819	66 355 033
За отчетный период предыдущего года:							
Увеличение капитала – всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211						
переоценка имущества	3212						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213						
дополнительный выпуск акций	3214						
увеличение номинальной стоимости акций	3215						
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала – всего:	3220	-59 428	56 792			-437 159	-439 795
в том числе:							
убыток	3221					-439 795	-439 795
переоценка имущества	3222						
расходы, относящиеся непосредственно на	3223						

уменьшение капитала							
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225	-59 428	56 792			2 636	
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227						
Изменение добавочного капитала	3230						
Изменение резервного капитала	3240						
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года	3200	15 220 793		49 291 913	179 872	1 222 660	65 915 238
За отчетный год:							
Увеличение капитала – всего:	3310						
в том числе:							
чистая прибыль	3311						
переоценка имущества	3312						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313						
дополнительный выпуск акций	3314						
увеличение номинальной стоимости акций	3315						
реорганизация юридического лица	3316						
Уменьшение капитала – всего:	3320					-2 118 336	-2 118 336
в том числе:							
убыток	3321					-2 118 336	-2 118 336
переоценка имущества	3322						
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323						
уменьшение номинальной стоимости акций	3324						
уменьшение количества акций	3325						
реорганизация юридического лица	3326						
дивиденды	3327						
Изменение добавочного капитала	3330						
Изменение резервного капитала	3340						
Величина капитала на 31 декабря отчетного года	3300	15 220 793		49 291 913	179 872	-895 676	63 796 902

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок					
			Изменения капитала за 2012 г.		
Наименование показателя	Код строк и	На 31.12.2011 г.	за счет чистой прибыли	за счет иных факторов	На 31.12.2012 г.
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего					
до корректировок	3400	66 355 033	-439 795		65 915 238
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410				
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500	66 355 033	-439 795		65 915 238
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 659 819	-439 795	2 636	1 222 660
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501	1 659 819	-439 795	2 636	1 222 660
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
исправлением ошибок	3422				
после корректировок	3502				

Справки				
Наименование показателя	Код	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.	На 31.12.2011 г.
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	63 796 902	65 915 238	66 355 033

Генеральный директор ОАО "ОПИН" _____ А.С. Крылов

**Отчет о движении денежных средств
за 2013 г.**

Организация: Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции" Идентификационный номер налогоплательщика Вид деятельности: Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества Организационно-правовая форма / форма собственности: открытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность Единица измерения: тыс. руб. Местонахождение (адрес): 123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр. 1	Форма № 4 по ОКУД	Коды
	Дата	0710004
	по ОКПО	31.12.2013
	ИНН	59060606
	по ОКВЭД	7702336269
	по ОКОПФ / ОКФС	70.1
	по ОКЕИ	47 / 34
		384

Наименование показателя	Код строк и	За 12 мес.2013 г.	За 12 мес.2012 г.
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 513 412	1 249 954
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	966 237	1 131 177
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	20 479	58 138
от перепродажи финансовых вложений	4113		
прочие поступления	4119	526 696	60 639
Платежи - всего	4120	-3 872 186	-5 719 484
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-2 580 166	-4 341 595
в связи с оплатой труда работников	4122	-271 640	-243 237
процентов по долговым обязательствам	4123	-904 681	-976 517
налога на прибыль организаций	4124	-1	
прочие платежи	4129	-115 698	-158 135
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-2 358 774	-4 469 530
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступления - всего	4210	4 464 328	14 847 772
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	932	250
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	77 919	2 294 000
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим	4213	3 575 232	10 134 328

лицам)			
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	810 245	919 194
прочие поступления	4219		1 500 000
Платежи - всего	4220	-2 729 395	-9 217 738
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-13 352	
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		-1 500 000
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-2 716 043	-7 717 738
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 734 933	5 630 034
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 867 919	9 230 851
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 554 371	9 230 851
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	313 548	
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		
Платежи - всего	4320	-6 167 081	-10 359 170
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-6 167 081	-10 354 070
прочие платежи	4329		-5 100
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	700 838	-1 128 319
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	76 997	32 185
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 107	8 252
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	89 335	8 107
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	4 231	-32 330

Генеральный директор ОАО "ОПИН" _____ А.С. Крылов

Пояснения
к бухгалтерской отчетности и
отчету о финансовых результатах ОАО «ОПИН»
за 2013 г.

1. Общие сведения об организации

Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции» (сокращенное наименование ОАО «ОПИН») (ИНН/КПП 7702336269/774501001) зарегистрировано 04.09.2002г. - решение о регистрации № 294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002г.
Местонахождение **ОАО «ОПИН»**: 123104, г. Москва, Тверской б-р, д.13, стр.1.

Для обеспечения деятельности ОАО «ОПИН» был сформирован Уставный капитал общества в размере 15 220 793 (Пятнадцать миллиардов двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) тысяч рублей. Учредителями ОАО «ОПИН» являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»
- Компания Маверлейн Пропертиз Лимитед.

Состав акционеров, владеющих не менее чем 5 процентов обыкновенных акций Эмитента, на дату составления списка лиц (на 31.12.2013):

1) Полное фирменное наименование: ONEXIM HOLDINGS LIMITED
Сокращенное фирменное наименование: нет
Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: 69 %

2) Полное фирменное наименование: LEONINA INVESTMENTS LIMITED
Сокращенное фирменное наименование: нет
Доля в уставном капитале Эмитента: 15%

Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2013:

а) Совет директоров:

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

б) Коллегиальный исполнительный орган:

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:

Крылов Артемий Сергеевич – Генеральный директор.

Ревизор Общества: Рисухина Марина Вилорьевна.

Основные виды деятельности общества (в соответствии с уставными документами): сдача в аренду недвижимости, инвестиции в строительство зданий и сооружений.

Так же в 2013 году Общество осуществляло:

Инвестиционную деятельность:

- Реализацию финансовых вложений;
- Предоставление займов другим организациям;
- Приобретение и продажа ценных бумаг.

Финансовую деятельность:

Общество не имеет филиалов и представительств.

Стоимость Чистых активов Общества составила:

На начало отчетного года – 65 915 237 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 50 694 444 тыс. руб.
На конец отчетного года – 63 796 902 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 48 576 109 тыс. руб.

Стоимость Чистых активов уменьшилась в отчетном году на 2 118 336 тыс. руб.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 145 (Сто сорок пять) человек.

При составлении годового бухгалтерского отчета были приняты к руководству следующие документы:

1. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ.
2. Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н).
3. Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н).
4. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н).
5. Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности».
6. Учетная политика ОАО «ОПИН» на 2013 г., утвержденная приказом Генерального директора от 25.12.2012г. № 57/ОИ.
7. Другие законодательные и нормативные акты.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2013 год была подготовлена исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.

Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.0».

Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год. Аудитор ООО «Росэкспертиза», член СРОА «НП «Российская коллегия аудиторov» в соответствии с решением Совета РКА от 23.04.07 года, свидетельство № 362-ю. Основной регистрационный номер в Реестре аудиторov и аудиторских организаций 10205006556.

2. Принципы учетной политики

1. Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1. При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации по этому имуществу, при наличии подтверждающих документов от предыдущего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного имущества предыдущим собственником. Объекты основных средств стоимостью 40 000 руб. и менее за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете, отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списываются на расходы по мере передачи в эксплуатацию.

2. Учет материально-производственных запасов

Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Материально-производственные запасы (МПЗ) при их постановке на учет оцениваются в размере фактической себестоимости. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной. При выбытии товары оцениваются по средней взвешенной.

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.

4. Дебиторская задолженность

Классификация дебиторской задолженности на долгосрочную и краткосрочную производится при признании актива в бухгалтерском учете.

5. Учет кредитов и займов

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Расходы по заёмным обязательствам отражаются в составе прочих расходов на конец отчетного периода. Начисление производится равномерно. Задолженность по полученным займам и причитающимся на конец отчетного периода по ним процентов показывается раздельно.

6. Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие Активы:

- 1) Депозиты до востребования, открытые в Кредитных организациях;
- 2) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

7. Общие принципы учета.

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определение результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по моменту начисления. В связи с наличием временных различий в списании в расходы хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учетах ПБУ – 18/2 «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется в полном объеме с отражением постоянных и временных разниц.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

3.1 Нематериальные активы и Основные средства.

Наличие и движение нематериальных активов представлены в Табл. 1 и Табл. 2.

Таблица 1

Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР) (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные	5100	за 2013 г.	1 328	(368)	-	-	-	(134)	-	-	-	1 328	(502)
активы - всего	5110	за 2012 г.	485	(270)	843	-	-	(99)	-	-	-	1 328	(368)

Таблица 2

Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2013 г.	-	8 990	-	-	8 990
	5190	за 2012 г.	808	35	-	(843)	-

Наличие и движение основных средств, отраженных по стр.1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, представлено в Табл.3 и Табл.4:

Согласно Учетной политике инвентаризация основных средств проводится раз в три года. Последняя инвентаризация проводилась по состоянию на 01.11.2011 г., излишков и недостач основных средств не выявлено.

В разделе «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

В разделе «Транспортные средства» отражены легковые автомобили.

В разделе «Производственный и хозяйственный инвентарь» отражена офисная мебель.

Переоценка основных средств за текущий отчетный период, а также за предыдущие отчетные периоды, Обществом согласно учетной политике не производилась.

Арендованные Основные средства

На конец отчетного года в аренде у Общества находятся:

- нежилые помещения общей площадью 1838,1 кв.м. по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр. 1 (Арендодатель – ЗАО «КРАУС-М»). В договоре аренды офисных помещений № 74/КМ-13 от 30.08.2013г. стоимостная оценка имущества не указана.

Таблица 3

Основные средства (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2013 г.	41 671	(32 244)	8 139	(2 082)	1 958	(5 364)	-	-	47 727	(35 650)
	5210	за 2012 г.	48 135	(40 078)	5 128	(11 592)	11 442	(3 608)	-	-	41 671	(32 244)
в том числе:												
Машины и оборудование	5201	за 2013 г.	23 656	(15 867)	3 079	(75)	75	(4 170)	-	-	26 660	(19 962)
	5211	за 2012 г.	30 865	(23 722)	3 684	(10 893)	10 893	(3 039)	-	-	23 656	(15 867)
Производственный и хозяйственный	5202	за 2013 г.	2 201	(750)	-	-	-	(272)	-	-	2 201	(1 022)
	5212	за 2012 г.	757	(531)	1 444	-	-	(218)	-	-	2 201	(750)
Транспортные средства	5203	за 2013 г.	2 007	(1 821)	5 060	(2 007)	1 883	(922)	-	-	5 060	(860)
	5213	за 2012 г.	2 377	(1 690)	-	(370)	220	(351)	-	-	2 007	(1 821)
Прочие основные фонды	5204	за 2013 г.	13 806	(13 806)	-	-	-	-	-	-	13 806	(13 806)
	5214	за 2012 г.	14 135	(14 135)	-	(329)	329	-	-	-	13 806	(13 806)

3.2 Незавершенное строительство

Капитальные вложения в строительство отражены в Бухгалтерском балансе по стр.1150 «Основные средства»:

на начало отчетного периода – 10 144 тыс. руб.

на конец отчетного периода – 19 323 тыс. руб.

В 2012г. Общество заключило договор с физическим лицом на организацию строительства жилого дома на земельном участке, находящегося по адресу: Московская обл., Истринский р-н с/пос. Павлово-Слободское, дер. Новинки. Затраты по строительству Общество отражает на сч. 08 «Незавершенные капитальные вложения».

Таблица 4

Незавершенные капитальные вложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2013 г.	14 929	17 318	(4 785)	(8 139)	19 323
	5250	за 2012 г.	-	20 057	(5 128)	-	14 929

3.3 Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений за 2012-2013гг. представлены в Таблице 5.

Таблица 5

Финансовые вложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2013 г.	71 744 403	-	7 469 430	(7 573 836)	-	-	-	71 639 998	-
	5311	за 2012 г.	95 861 844	-	3 195 710	(27 313 150)	-	-	-	71 744 403	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2013 г.	7 476 363	-	1 840 554	(6 781 902)	-	-	-	2 535 015	-
	5315	за 2012 г.	1 531 112	-	14 820 275	(8 875 024)	-	-	-	7 476 363	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2013 г.	79 220 766	-	9 309 984	(14 355 738)	-	-	-	74 175 013	-
	5310	за 2012 г.	97 392 956	-	18 015 985	(36 188 174)	-	-	-	79 220 766	-

3.4 Запасы

Наличие и движение запасов за 2012-2013гг. представлены в Табл. 6.

Таблица 6

Запасы (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2013 г.	359 191	-	1 084 007	(673 995)	-	-	X	769 203	-
	5420	за 2012 г.	263 358	-	379 390	(283 557)	-	-	X	359 191	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные	5401	за 2013 г.	1 352	-	8 387	(9 401)	-	-	-	338	-
	5421	за 2012 г.	628	-	9 221	(8 497)	-	-	2	1 352	-
Товары для перепродажи	5403	за 2013 г.	353 024	-	728 563	(345 769)	-	-	-	735 818	-
	5423	за 2012 г.	259 803	-	359 804	(266 584)	-	-	-	353 024	-
Товары и готовая продукция	5404	за 2013 г.	-	-	334 696	(306 592)	-	-	-	28 104	-
	5424	за 2012 г.	-	-	3 133	(3 133)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе	5407	за 2013 г.	4 815	-	12 361	(12 233)	-	-	-	4 943	-
	5427	за 2012 г.	2 927	-	7 232	(5 344)	-	-	-	4 815	-

3.5 Дебиторская задолженность

Подробная структура дебиторской задолженности, куда включена и долгосрочная, и краткосрочная задолженность по состоянию на 31.12.2013г., представлена в Таблице 7.

Таблица 7

Дебиторская задолженность (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственны х операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающ иеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансов ый результат	восста- новлен ие резерв а			
Долгосрочная дебиторская задолженность	за 2013 г.	3 943 883	-	4 598 784	-	-1 731 675	-	-	-2 332 714	4 478 278	-
всего	за 2012 г.	4 278 523	-	3 898 294	285 488	(4 518 422)	-	-	-	3 943 883	-
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2013 г.	0	0	879 062	0	0	-	-	0	879 062	-
	за 2012 г.	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
Авансы выданные	за 2013 г.	3 898 294	0	2 299 980	0	(1 565 580)	-	-	(2 332 714)	2 299 980	-
	за 2012 г.	1 500 000	0	3 898 294	0	(1 500 000)	-	-	0	3 898 294	-
Прочая	за 2013 г.	45 589	0	1 419 742	0	(166 095)	-	-	0	1 299 236	-
	за 2012 г.	2 778 523	0	0	285 488	(3 018 422)	-	-	0	45 589	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	за 2013 г.	2 860 127	(1 640)	7 587 399	-	-8 668 871	-	-	2 332 714	4 111 589	(1 860)
всего	за 2012 г.	147 496	(1 687)	20 874 118	2 476 953	-20 638 440	-	-	-	2 860 127	(1 640)
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2013 г.	119 471	0	2 149 573	0	(1 259 512)	-	-	0	1 009 533	-
	за 2012 г.	76 127	0	554 454	0	(511 110)	-	-	0	119 471	-
Авансы выданные	за 2013 г.	45 003	0	536 156	0	(551 333)	-	-	2 332 714	2 362 540	-
	за 2012 г.	36 249	0	93 942	0	(85 188)	-	-	0	45 003	-
Прочая	за 2013 г.	2 695 652	(1 640)	4 901 671	0	-6 858 026	-	-	0	739 516	(1 860)
	за 2012 г.	35 120	(1 687)	20 225 722	2 476 953	(20 042 142)	-	-	0	2 695 652	(1 640)
Итого	за 2013 г.	6 804 010	(1 640)	12 186 183	-	(10 400 546)	-	-	0	8 589 867	(1 860)
	за 2012 г.	4 426 019	(1 687)	24 772 412	2 762 441	-25 156 862	-	-	0	6 804 010	(1 640)

3.6 Капитал и резервы

Размер уставного капитала Общества составляет 15 220 793 тыс. руб.

Величина Добавочного капитала (стр.1350) на 31.12.2013г. составляет 49 291 913 тыс. руб., которая представляет собой эмиссионный доход по размещенным акциям Общества.

8 сентября 2011 года Общее собрание акционеров ОАО «ОПИН» приняло решение об уменьшении размера уставного капитала Общества на 60 000 обыкновенных именных акций путем выкупа их с рынка. Стоимость акций, выкупленных у акционеров, составила 56 792 тыс. руб. 16.01.12г. было зарегистрировано уменьшение уставного капитала Общества за счет собственных акции, выкупленных у акционера.

Согласно решению Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции», дивиденды за 2013 год не выплачивались.

3.7 Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы

По итогам проведенной инвентаризации на 31.12.2013г. было принято решение

1. О создании резерва по сомнительным долгам на сумму 1 860 тыс. руб.
2. О создании резерва по отпускам на 2014г. на сумму 22 256 тыс. руб.

3.8 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию

Наличие и движение кредитов и займов за 2012-2013гг. сформированы в Табл. 8.

Таблица 8

Кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающие ся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансо- вый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2013 г.	8 280 339	4 230 813	14 101	(837 326)	-	(4 881 763)	6 806 164
	5571	за 2012 г.	6 613 124	8 944 238	-	(3 236 688)	-	(4 040 335)	8 280 339
в том числе: кредиты	5552	за 2013 г.	8 280 148	3 492 340	-	(431 808)	-	(5 449 114)	5 891 566
	5572	за 2012 г.	6 598 571	8 917 802	-	(3 195 890)	-	(4 040 335)	8 280 148
займы	5553	за 2013 г.	-	678 333	14 101	(350 999)	-	-	341 435
	5573	за 2012 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2013 г.	191	60 140	-	(54 519)	-	567 351	573 163
	5574	за 2012 г.	14 553	26 435	-	(40 797)	-	-	191
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2013 г.	12 499 860	14 286 029	1 072 291	-1887555383	-	4 881 763	13 864 386
	5580	за 2012 г.	29 219 104	41 508 734	946 415	(63 214 689)	(39)	4 040 335	12 499 860
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2013 г.	382 043	960 777	-	(1 312 527)	-	-	30 293
	5581	за 2012 г.	239 704	557 155	-	(414 776)	(39)	-	382 043
авансы полученные	5562	за 2013 г.	695 328	683 311	-	(542 921)	-	(567 351)	268 368
	5582	за 2012 г.	10 212	1 002 457	-	(317 340)	-	-	695 328
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2013 г.	4 966	75 568	59	(71 334)	-	-	9 259
	5583	за 2012 г.	812	37 336	-	(33 182)	-	-	4 966
кредиты	5564	за 2013 г.	19 677	191 210	942 483	(3 036 089)	-	5 449 114	3 566 395
	5584	за 2012 г.	1 902 615	516 081	892 926	(7 332 280)	-	4 040 335	19 677
займы	5565	за 2013 г.	1 388 334	5 441 897	129 749	-4700106790	-	-	2 259 873
	5585	за 2012 г.	1 026 258	1 086 196	53 489	(777 608)	-	-	1 388 334
прочая	5566	за 2013 г.	10 009 510	6 933 266	-	-9212577482	-	-	7 730 199
	5586	за 2012 г.	26 039 504	38 309 509	-	(54 339 503)	-	-	10 009 510
Итого	5550	за 2013 г.	20 780 199	18 516 842	1 086 392	(19 712 881)	-	X	20 670 551
	5570	за 2012 г.	35 832 228	50 452 972	946 415	(66 451 377)	(39)	X	20 780 199

3.9 Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности за 2012-2013гг. представлены в Табл.8.

По стр. 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» отражаются проценты по заемным средствам, срок погашения которых менее одного года, соответственно по стр. 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» - проценты по заемным средствам, срок погашения которых более одного года. Проценты отражены из расчета долгосрочного или краткосрочного погашения.

3.10 Доходы организации

Выручка от реализации (без НДС) составила в 2013 году 2 539 694 тыс. руб.

Большую часть выручки (86,5 %) составляют услуги по реализации земельных участков - 2 196 471 тыс. руб. Услуги по реализации объектов недвижимости (7,4%) – 188 863 тыс. руб.

Прочие доходы (Табл. 9) составили 8 522 306 тыс. руб. в том числе:

Таблица 9

Прочие доходы (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Проценты к получению, в т.ч.	458 116
- по займам выданным	306 684
- по размещенным депозитам	5 613
- по ценным бумагам	80 809
- по коммерческим договорам	65 010
Доходы от выбытия финансовых вложений	356 500
Доходы от переуступки права требования	2 021
Доходы от продажи доли в УК	2 459 455
Доходы от реализации ОС	933
Курсовые разницы	1 224 588
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	83 759
Доходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	3 936 370
Доход от списания кредиторской задолженности	256
Прочее	308

3.11 Расходы организации

Себестоимость работ и услуг, составила 317 665 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 553 352 тыс. руб.

Расходы по элементам затрат за 2012-2013гг. представлены в Табл. 10.

Таблица 10

Затраты на производство (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	за 2013 г.	за 2012 г.
Материальные затраты	5610	326 530	274 612
Расходы на оплату труда	5620	265 083	237 106
Отчисления на социальные нужды	5630	47 525	39 005
Амортизация	5640	5 498	3 707
Прочие затраты	5650	226 381	154 404
Итого по элементам	5660	871 017	708 834

Прочие расходы (Табл. 11) составили 12 826 010 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 11

Прочие расходы (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Вознаграждения и компенсации не указанные в трудовых контрактах	1 793
Госпошлина за гос.регистрацию	1 853
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	3 941 927
Доходы от реализации ОС	124
Комиссия банка,	38 213
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	57 252
Курсовые разницы	1 286 575
Налог на имущество, транспортный, земельный, НДС	577
Пени за несвоевременную уплату налогов, сборов	409
Проценты к уплате за пользование кредитными, заемными средствами	1 167 394
Прочие расходы	1 964
Расходы на проведение собраний акционеров, расходы эмитента	5 251
Расходы от продажи доли в УК	5 562 415
Расходы по договорам медицинского страхования членов семьи сотрудников	911
Расходы, связанные с благотворительной деятельностью	8 230
Расходы, связанные с выбытием финансовых вложений	746 786
Расходы, связанные с переуступкой права требования	4 114
Резерв по сомнительным долгам	222
Итого	12 826 010

3.12Изменение данных Отчета о движении денежных средств

- а) Расходы по оплате НДФЛ представляются в статье 4122 вместе с расходами на оплату труда.
б) Произведена корректировка порядка отражения движения денежных средств на депозитных счетах - основная сумма по депозитам со сроком погашения и проценты по ним перенесены из текущей в инвестиционную деятельность.

4. Анализ и оценка структуры баланса и динамики прибыли

4.1 Состояние и движение имущества организации

Валюта баланса по состоянию на 31.12.2013 г. составила 84 467 452 тыс. руб., что на 2 227 984 тыс. рублей (2,6%) меньше, чем по состоянию на 31.12.2012 г.

Структура валюты баланса за 2013 год в динамике представлена в Табл. 12.

Основными факторами, оказавшими влияние на изменение валюты баланса, стали:

Уменьшение имущества организации за счет:

1. Выбытия/реклассификации финансовых вложений на 5 045 754 тыс. руб.

Источники финансирования уменьшились за счет:

1. Погашения краткосрочной кредиторской задолженности на 3 075 986 тыс. руб.;
2. Погашения долгосрочных заемных средств на 2 050 375 тыс. руб.

Данные по структуре расходов по обычным видам деятельности представлены в Табл.13.

Таблица 12

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС на 31.12.2013 г. (тыс. руб.)

АКТИВ	Код	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	Динамика показателей	
				в абсолютном выражении, тыс.руб	в относительном выражении, в %
1	2	4	3	5	6
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	9815	959	8 856	923,2
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	0	
Основные средства	1150	31 400	24 356	7 044	28,9
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	0	
Финансовые вложения	1170	71 639 998	71 744 403	-104 406	-0,1
Отложенные налоговые активы	1180	791 905	269 594	522 312	193,7
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	
Итого по разделу I	1100	72 473 119	72 039 312	433 806	0,6
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				0	
Запасы	1210	769 203	359 191	410 012	114,1
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 704	3 445	1 259	36,6
Дебиторская задолженность	1230	8 588 007	6 802 370	1 785 637	26,3
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 535 015	7 476 363	-4 941 348	-66,1
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	89 335	8 107	81 227	1 001,9
Прочие оборотные активы	1260	8 069	6 647	1 422	21,4
Итого по разделу II	1200	11 994 334	14 656 124	-2 661 790	-18,2
БАЛАНС	1600	84 467 452	86 695 436	-2 227 984	-2,6

ПАССИВ	Код	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	Динамика показателей	
				в абсолютном выражении, тыс. руб.	в относительном выражении, в %
1	2	4	3	5	6
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 220 793	15 220 793	0	0,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	0	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	49 291 913	49 291 913	0	0,0
Резервный капитал	1360	179 872	179 872	0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-895 676	1 222 660	-2 118 336	-173,3

Итого по разделу III	1300	63 796 902	65 915 237	-2 118 336	-3,2
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	6 229 773	8 280 148	-2 050 375	-24,8
Отложенные налоговые обязательства	1420	5 812	191	5 621	2 937,9
Оценочные обязательства	1430	-	-		
Прочие обязательства	1450	570 579	-	570 579	0,0
Итого по разделу IV	1400	6 806 164	8 280 339	-1 474 175	-17,8
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	5 749 842	1 340 030	4 409 812	329,1
Кредиторская задолженность	1520	8 015 862	11 091 848	-3 075 986	-27,7
Доходы будущих периодов	1530	0	-		
Оценочные обязательства	1540	22 256	-		
Прочие обязательства	1550	76 426	67 981	8 444	12,4
Итого по разделу V	1500	13 864 386	12 499 860	1 364 527	10,9
БАЛАНС	1700	84 467 452	86 695 436	-2 227 984	-2,6

Таблица 13

Структура расходов по обычным видам деятельности за 2013 год (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма	Удельный вес, в %
Амортизация НМА	134	0
Амортизация ОС	5 398	1
Аренда прочего имущества	50 761	6
Аудиторские и информационно-консультационные услуги	15 199	2
Добровольное медицинское страхование сотрудников	5 540	1
Командировочные расходы	11 836	1
Материальные расходы	333 495	38
Начисления на заработную плату (ЕСН и взносы в ПФ)	47 679	5
Нотариальные услуги и госпошлина	1 080	0
Представительские расходы	1 721	0
Приобретение и внедрение ПО	5 926	1
Прочие расходы	3 829	0
Расходы в области маркетинга	3 437	0
Расходы на оплату труда	264 930	30
Расходы на подготовку и переподготовку кадров, спецлитературу	1 391	0
Расходы на рекламу	53 749	6
Расходы на страхование	2 323	0
Расходы на эксплуатацию и техобслуживание объектов недвижимости	1 830	0
Резерв отпусков	22 256	3
Риэлтерское (брокерское) вознаграждение	15 162	2
Списание НДС на расходы (не ЕНВД)	13 028	1
Услуги по оценке	7 046	1
Услуги связи	3 268	0
Итого	871 016	100

Наибольший удельный вес в составе расходов по обычным видам деятельности занимают:

- материальные расходы – 38 %
- расходы на оплату труда – 30%
- аренда прочего имущества – 6 %.

- расходы на рекламу – 6%
- налоги с ФОТ – 5 %

Убыток отчетного периода составил 2 118 336 тыс. рублей. С учетом нераспределенной прибыли прошлых периодов, непокрытый убыток на конец 2013 года составил 895 676 тыс. руб. (отражен по стр. 1370 Баланса).

4.2 Характеристика источников формирования имущества организации

Структура источников финансирования имущества Общества в 2013 году представлена в Табл.14.

Таблица 14

Структура источников формирования имущества Общества (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	Динамики показателей	
			в абсолютном выражении, тыс. руб.	в относительном выражении, в %
Всего имущества, тыс. руб.	84 467 452	86 695 436	-2 227 984	-3
в том числе:				
Собственные средства организации, тыс. руб.	63 796 902	65 915 237	-2 118 335	-3
в % к имуществу	76	76	-1	
Уставный капитал	15 220 793	15 220 793	0	0
в % к собственным средствам	24	23	1	
Добавочный капитал	49 291 913	49 291 913	0	0
в % к собственным средствам	77	75	2	
Нераспределенная прибыль	-895 676	1 222 660	-2 118 336	-173
в % к собственным средствам	-1	2	-3	
Заемные средства (стр. 1410 и стр. 1510) баланса, тыс. руб.	11 979 615	9 620 178	2 359 437	25
в % к имуществу	14	11	3	
Из них краткосрочные, тыс. руб.	5 749 842	1 340 030	4 409 812	329

Основным источником финансирования явились собственные средства Общества (76%) и заемные средства (14%).

По итогам 2013 года собственные средства уменьшились в абсолютном выражении на 3%, и незначительно в %-ом выражении к валюте баланса (на 1%) за счет снижения имущества в целом.

Существенного изменения величины заемных средств по отношению к величине имущества в целом не произошло. Сумма заемных средств Общества увеличилась на 2%.

4.3 Финансово-экономический анализ деятельности Общества

Анализ финансового состояния

При анализе финансового состояния рассчитаны показатели:

- Собственные оборотные средства (СОС) - абсолютный показатель, представляющий собой разницу между собственным капиталом и внеоборотными активами. Увеличение СОС в динамике является положительной тенденцией, уменьшение отрицательной.

- Собственные и долгосрочные заемные средства (СДОС) - определяется как разность между собственными и долгосрочными заемными средствами и внеоборотными активами. Абсолютный показатель характеризует наличие и сумму оборотных средств, имеющихся в распоряжении организации, которые не могут быть востребованы в любой момент времени.

- Общая величина основных источников формирования запасов и затрат организации (ООС) - абсолютный показатель, характеризует достаточность нормальных источников формирования запасов и затрат организации.

- Запасы и затраты (ЗИЗ) – абсолютный показатель, характеризует наличие у организации запасов и затрат в незавершенном состоянии для ведения нормальной финансово-хозяйственной деятельности.

Расчет показателей финансового состояния представлен в Табл.15.

Анализ финансового состояния (тыс. руб.)

Наименование показателей	Формула расчета	На начало года	На конец года	Динамика показателей	
				в абсолютном выражении, тыс.руб.	в относительном выражении, в %
Собственные оборотные Средства (СОС)	СОС=ст.1300-ст.1100(ф.1)	-6 124 075	-8 676 217	-2 552 142	-42
Собственные и долгосрочные заемные Средства (СДОС)	СДОС= СОС + ст. 1400(ф.1)	2 156 264	-1 870 053	-4 026 317	-187
Запасы и затраты (ЗИЗ)	ЗИЗ= ст.1210+ст.1220 (ф.1)	362 636	773 907	411 271	113
Ф1-финансовый показатель – отражает достаточность СОС для финансирования ЗИЗ	Ф1=СОС-ЗИЗ	-6 486 711	-9 450 124	-2 963 413	-46
Ф2-финансовый показатель - отражает достаточность СДОС для финансирования ЗИЗ	Ф2=СДОС-ЗИЗ	1 793 628	-2 643 960	-4 437 588	-247

Анализ финансового состояния Общества на конец 2013 года свидетельствует об уменьшении величины собственных оборотных средств по сравнению с аналогичным показателем 2012 года.

Основной источник формирования запасов и затрат Общества – краткосрочные кредиты и займы.

Анализ возможности банкротства

Для оценки возможного банкротства используются показатели:

- коэффициент текущей ликвидности (К1), который характеризует общую обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств;

- коэффициент быстрой ликвидности (К2);

- коэффициент обеспеченности собственными средствами (К3), который характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для его финансовой устойчивости.

Нормативное значение этих коэффициентов на конец года не должно быть: К1 и К2 - менее 2, К3 - менее 0,1.

Расчет показателей представлен в Таблице 16.

Таблица 16

Анализ возможности банкротства (тыс. руб.)

Наименование показателей	Формула расчета	На начало года	На конец года	Динамика показателей	
				в абсолютном выражении, тыс. руб.	в относительном выражении, в %
Коэффициент текущей ликвидности (К1)	К1=(стр. 1200-стр. 1230долг)/стр.1500(ф.1)	0,6	0,2	-0,4	-61
Коэффициент быстрой ликвидности	К2=(стр.1200-стр.1210-стр.1220-стр.1230д)/	0,6	0,2	-0,4	-68

	стр.1500(ф1)				
Коэффициент обеспеченности собственными средствами (K2)	$K3 = (\text{стр.1300} - \text{стр.1100}) / \text{стр.1200}(\text{ф.1})$	-0,42	-0,72	-0,31	73,11

Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость отражает стабильность характеристик, полученных при анализе финансового состояния организации в свете долгосрочной перспективы, и связана с общей структурой финансов и зависимостью организации от кредиторов и инвесторов. Финансовая устойчивость определяется соотношением собственных и заемных средств. В этих целях рассчитываются следующие коэффициенты:

- Коэффициент автономии, который характеризует долю владельцев (собственников) предприятия в общей сумме средств, используемых в финансово-хозяйственной деятельности (рекомендуемый критерий значения – не ниже 0,5 (K4);

- Коэффициент финансовой зависимости, который характеризует долю заемных средств, используемых организацией в хозяйственной деятельности (K5) (в сумме с K4 составляет 1);

- Коэффициент соотношения заемных и собственных средств, который дает наиболее общую оценку финансовой устойчивости организации. Он определяет долю заемных средств вложенную в каждый рубль активов предприятия (в динамике свидетельствует об усилении или снижении зависимости организации от внешних кредиторов и инвесторов (K6).

Расчет показателей финансовой зависимости представлен в Табл.17.

Таблица 17

Анализ финансовой зависимости

Наименование показателей	Формула расчета	На начало года	На конец года	Динамика показателей	
				в абсолютном выражении, тыс. руб.	в относительном выражении, в %
Коэффициент автономии (K4)	$K4 = \text{стр.1300} / \text{стр.1600}(\text{ф.1})$	0,8	0,8	-0,01	-1
Коэффициент финансовой зависимости (K5)	$K5 = (\text{стр.1400} + \text{стр.1500}) / \text{стр.1600}(\text{ф.1})$	0,2	0,2	0,01	2
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств (K6)	$K6 = (\text{стр.1400} + \text{стр.1500}) / \text{стр.1300}(\text{ф.1})$	0,32	0,32	0,01	3

Расчет коэффициентов финансовой зависимости K4 и K5 показал, что в 2013 года Общество в хозяйственной деятельности больше использовало собственные средства (80%), чем заемные (20%), что позитивно характеризует его финансовое положение.

**5. Прочая информация, требующая раскрытия в пояснениях
к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах
ОАО «ОПИН» за 2013 г.**

5.1 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

В отчетном периоде чрезвычайные факты хозяйственной деятельности не возникали.

5.2 Прибыль на одну акцию.

Базовый убыток отчетного периода составляет 2 118 336 тыс. рублей.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций составляет 15 220 793 акций.

Базовый убыток на акцию составляет 139,17 руб.

Привилегированных акций нет.

5.3 Связанные стороны.

Выплата вознаграждений основному управленческому персоналу – 84 660 тыс. руб.

- основная зарплата - 72 615 тыс. руб.

- бонусы, компенсации - 12 045 тыс. руб.

5.4 События после отчетной даты.

На дату составления отчетности не были известны события, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за год, и которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

5.5 Страхование ответственности директоров и руководителей исполнительных органов

28 июня 2013 года состоялось Годовое общее собрание акционеров Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» (ОАО «ОПИН»).

На собрании была одобрена сделка, в которой имеется заинтересованность, – договор страхования (полис) ответственности членов Совета Директоров и руководителей исполнительных органов Общества на следующих условиях:

Страховщик: ООО Страховая компания "Согласие".

Предмет сделки: 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 Общества – в соответствии с Правилами страхования, в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности).

Лимит ответственности: 315 000 тыс. руб.

Срок страхования: 1 год (19.09.2013г. – 18.09.2014г.).

Страховая премия: 1 965,6 тыс. руб.

Номер и дата полиса № 0002102-1567606/13ДР от 18.09.2013г.

5.6 Прочие события и факты финансово-хозяйственной деятельности Общества

В течение 2013 года Обществом были заключены договоры займа, относимые к сделкам с заинтересованностью. Все сделки были одобрены Советом директоров компании.

В 2013 году выплата дивидендов акционерам не производилась.

Совместная деятельность не проводилась.

5.7 Условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности (условные факты), в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

5.8 Государственная помощь

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

Генеральный директор

А. С. Крылов

Главный бухгалтер

О. М. Сливка

31.03.2014г.

Аудиторское заключение

Информация приводится в приложении к настоящему ежеквартальному отчету

7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Бухгалтерский баланс на 31.03.2014

Организация: Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции" Идентификационный номер налогоплательщика Вид деятельности: Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества Организационно-правовая форма / форма собственности: открытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность Единица измерения: тыс. руб. Местонахождение (адрес): 123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр. 1	Форма № 1 по ОКУД	Коды
	Дата	0710001
	по ОКПО	31.03.2014
	ИНН	59060606
	по ОКВЭД	7702336269
	по ОКОПФ / ОКФС	70.1
	по ОКЕИ	47 / 34
		384

Пояснения	АКТИВ	Код строк и	На 31.03.2014 г.	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	10 440	9 815	959
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	30 704	31 400	24 356
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170	72 056 517	71 639 998	71 744 403
	Отложенные налоговые активы	1180	874 339	791 905	269 594
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	ИТОГО по разделу I	1100	72 972 000	72 473 119	72 039 312
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 138 259	769 203	359 191
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 829	4 704	3 445
	Дебиторская задолженность	1230	8 765 213	8 588 007	6 802 370
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 341 435	2 535 015	7 476 363
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 490	89 335	8 107
	Прочие оборотные активы	1260	12 990	8 069	6 647
	ИТОГО по разделу II	1200	12 316 216	11 994 334	14 656 124
	БАЛАНС (актив)	1600	85 288 216	84 467 452	86 695 436

Пояснения	ПАССИВ	Код строк и	На 31.03.2014 г.	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.
-----------	--------	-------------	------------------	------------------	------------------

1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 220 793	15 220 793	15 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	49 291 913	49 291 913	49 291 913
	Резервный капитал	1360	179 872	179 872	179 872
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 979 205	-895 676	1 222 660
	ИТОГО по разделу III	1300	66 671 783	63 796 902	65 915 238
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	7 388 187	6 229 773	8 280 148
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 867	5 812	191
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	639 279	570 579	
	ИТОГО по разделу IV	1400	8 045 333	6 806 164	8 280 339
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 287 503	5 749 842	1 340 030
	Кредиторская задолженность	1520	5 154 689	8 015 862	11 091 848
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540	22 256	22 256	
	Прочие обязательства	1550	106 652	76 426	67 981
	ИТОГО по разделу V	1500	10 571 100	13 864 386	12 499 859
	БАЛАНС (пассив)	1700	85 288 216	84 467 452	86 695 436

Генеральный директор ОАО "ОПИН" _____ А.С. Крылов

**Отчет о финансовых результатах
за 3 месяца 2014 г.**

Организация: **Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: **Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности: **открытое акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Местонахождение (адрес): **123104 Россия, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр. 1**

Форма № 2 по ОКУД

Дата

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /
ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31.03.2014

59060606

7702336269

70.1

47 / 34

384

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 3 мес. 2014 г.	За 3 мес. 2013 г.
1	2	3	4	5
	Выручка	2110	89 653	120 612
	Себестоимость продаж	2120	-53 930	-58 940
	Валовая прибыль (убыток)	2100	35 723	61 672
	Коммерческие расходы	2210		-8 583
	Управленческие расходы	2220	-136 183	-135 630
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-100 460	-82 541
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320	117 089	79 488
	Проценты к уплате	2330	-331 008	-270 407
	Прочие доходы	2340	4 768 066	2 236 248
	Прочие расходы	2350	-1 649 185	-2 178 753
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 804 502	-215 965
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	631 279	-6 515
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-12 054	-13 238
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	82 433	49 916
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 874 881	-179 287
	СПРАВОЧНО:			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 874 881	-179 287
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Генеральный директор ОАО "ОПИН" _____ **А.С. Крылов**

7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента

Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента за последний завершённый финансовый год составлена до даты окончания первого квартала и включена в состав отчета за 1-й квартал

Стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, раскрываемая в настоящем пункте ежеквартального отчета

МСФО

2013 - МСФО/GAAP

Отчетный период

Год: **2013**

Квартал:

Информация приводится в приложении к настоящему ежеквартальному отчету

7.4. Сведения об учетной политике эмитента



ОПИН
Девелоперская группа

Открытое акционерное общество
«Открытые инвестиции»

ПРИКАЗ

« ____ » _____ 20 ____ г.

№ _____

Москва

┌ Об учетной политике на 2014г. ┐

Руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации "О бухгалтерском учете" от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета ОАО «ОПИН» на 2014 год (Приложение № 1).
2. Утвердить Положение об учетной политике для целей налогового учета ОАО «ОПИН» на 2014 год (Приложение № 2).
3. Утвердить рабочий план счетов ОАО «ОПИН » на 2014 год (Приложение № 3).
4. Утвердить регистры бухгалтерского учета ОАО «ОПИН» на 2014 год (Приложение № 4).
5. Изменения и дополнения в учетную политику в течение отчетного года вносить путем издания приказа в следующих случаях:
 - изменения законодательства Российской Федерации или нормативных актов по бухгалтерскому учету;
 - разработки обществом новых способов ведения бухгалтерского учета;
 - существенного изменения условий его деятельности, которое может быть связано с реорганизацией юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование), сменой собственников, изменением видов деятельности.
6. Координацию работ по определению и изменению учетной политики оставляю за собой.

Генеральный директор

А. С. Крылов

Приложение № 1
К приказу ОАО «ОПИН»
От «___» _____
2013 № _____

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА
ОАО «ОПИН» на 2014 год**

Общие вопросы, регулирующие порядок формирования настоящей учетной политики

1.1. Основными нормативными документами, регулирующими вопросы учетной политики Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету (далее ПБУ) «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г.
- № 106н;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденный Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н;
- Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. № 49 ;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда", утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.12.2008 № 116н;
- ПБУ 3/2006 "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте", утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н;
- ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н;
- ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов", утвержденное Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н ;
- . приказа Минфина РФ от 24.12.2010 №186н);
- ПБУ 7/98 "События после отчетной даты", утвержденное Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н;
- ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н;
- ПБУ 9/99 "Доходы организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н;
- ПБУ 10/99 "Расходы организации", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н;
- ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах", утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.04. 2008 № 48н;
- ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", утвержденное Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н;
- ПБУ 13/2000 "Учет государственной помощи", утвержденное Приказом Минфина РФ от 16.10.2000 № 92н;
- ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н ;
- ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н;
- ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", утвержденное Приказом Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н;
- ПБУ 17/02 "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы", утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 115н;
- ПБУ 18/02 "Учет расходов по налогу на прибыль", утвержденное Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н ;
- ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н .
- ПБУ 20/03 "Информация об участии в совместной деятельности», утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н.

- ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений», утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н ;
- другие нормативные акты.

1.2. Основными задачами бухгалтерского учета являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении,
- обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами,
- своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности,
- выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.

1.3. Формирование данной учетной политики осуществляется на базе следующих допущений:

- допущение имущественной обособленности - имущество и обязательства организации учитываются обособленно от имущества и обязательств собственников этой организации;
- допущение непрерывности деятельности - организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущение последовательности применения учетной политики - выбранная организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты.

1.4. Учетная политика обеспечивается благодаря выполнению следующих требований:

- полнота отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности;
- своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности;
- осмотрительность, выражающаяся в большей готовности отражения в бухгалтерском учете потерь (расходов) и пассивов, чем доходов и активов;
- приоритет содержания перед формой, выражающийся в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете исходя не только из их правовой формы, но и из экономического содержания и хозяйственной ситуации, в которой они возникли;
- непротиворечивость, выражающаяся в тождестве информации аналитического и синтетического учета, а также эквивалентности показателей бухгалтерской отчетности данным синтетического и аналитического учета;
- рациональность, выражающаяся в ведении бухгалтерского учета сообразно размерам организации и масштабам его деятельности.

1.5. В соответствии с Законом от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ (ст.7):

- ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются Генеральным директором Общества;
- ведение бухгалтерского учета Общества возложено на Главного бухгалтера.

1.6. Настоящим приказом в своей деятельности должны руководствоваться все лица общества, связанные с решением вопросов, относящихся к учетной политике:

- руководители и работники всех структурных подразделений, служб и отделов общества, отвечающие за своевременное представление первичных документов и иной учетной информации в бухгалтерию;
- работники бухгалтерии, отвечающие за своевременное и качественное выполнение всех видов учетных работ и составление достоверной отчетности всех видов.

1.7 Данная учетная политика не является исчерпывающей и при внесении в законодательные акты, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета, значительных изменений может дополняться отдельными приказами по Обществу с доведением внесенных изменений до налоговых органов.

Учетная политика может дополняться в случае начала осуществления новых видов деятельности, не предусмотренных настоящей учетной политикой.

Предмет Учетной политики	Способ ведения бухгалтерского учета	Обоснование
1. Организация бухгалтерского учета	Бухгалтерский учет в ОАО «ОПИН» ведется силами бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером.	1. Статья 7 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». 2. Раздел 1 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
2. Формы первичной учетной документации и внутренней отчетности. Правила документооборота. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций	ОАО «ОПИН» оформляет свои хозяйственные операции оправдательными документами, составленными по формам, содержащимся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации. Документы, формы которых не предусмотрены в этих альбомах, разрабатываются Обществом самостоятельно и утверждаются Приказом руководителя. Вышеуказанные самостоятельно разработанные формы первичной документации должны содержать обязательные реквизиты, установленные законом «О бухгалтерском учете». ОАО «ОПИН» ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках. В случае, если договорными отношениями с контрагентами предусмотрены/согласованы самостоятельные формы первичных документов, хозяйственные операции подлежат оформлению с применением указанных первичных документов.	1. Статьи 7 и 9 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». 2. Пункт 13 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
3. Система внутрипроизводственного учета, отчетности и контроля	ОАО «ОПИН» самостоятельно разрабатывает систему внутрипроизводственного учета, отчетности и контроля, исходя из своих особенностей.	1. Статья 7 Федерального Закона от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»

4. Формы бухгалтерского учета (система счетоводства)	ОАО «ОПИН» применяет следующие регистры бухгалтерского учета, разработанные при соблюдении российских методологических правил бухгалтерского учета: - машинограммы, полученные с использованием автоматизированных систем бухгалтерского учета «1С»; - бухгалтерские справки; - таблицы EXCEL	1. Статья 10 Федерального Закона от 06.12.11 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
5. Инвентаризация имущества и обязательств	Инвентаризация в ОАО «ОПИН» проводится: - материально-производственных запасов - ежегодно по состоянию на 1 октября; - основных средств - раз в три года по состоянию на 1 ноября; - наличных денежных средств – на последний рабочий день каждого месяца; - иного имущества, расчетов и обязательств – ежегодно по состоянию на 31 декабря.	1. Статья 11 Федерального Закона от 06.12.11 №402ФЗ "О бухгалтерском учете". 2. Пункт 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
6. Детализация показателей по статьям форм бухгалтерской отчетности	Детализация показателей по статьям бухгалтерского баланса производится в соответствии отдельным приложением к приказу об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета. Детализация показателей по статьям иных форм бухгалтерской отчетности дополнительно не производится:	«О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 № 66н
7. Форма представления и состав показателей иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках	Иные приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках оформляются в табличной и текстовой формах и состоят из: 1) пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках (табличная форма), заполняемой в соответствии с отдельным приложением к приказу об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета (текстовая форма).	П. 4 приказа Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 № 66н
8. Уровень существенности, применяемый обществом при раскрытии информации в бухгалтерском учете	При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса составляет не менее 5 %.	Пункт 11 ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.99 №43н.
9. Внеоборотные активы	Капитальные вложения учитываются по объектам строительства. При невозможности прямого отнесения капитальных затрат на объект строительства, капитальные затраты собираются на синтетическом сводном объекте строительства с целью последующего распределения по существующим объектам. Алгоритм распределения – площадь объекта строительства к общей площади объектов строительства.	
10. Основные	Для целей бухгалтерского учета к основным	П. 5 ПБУ 6/01,

средства	средствам относится имущество, стоимостью более 40 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев.	утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н
Способ начисления амортизации	ОАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам в порядке, предусмотренном п.5, п.6 ПБУ 6/01 и постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.	1. П. 18 ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н 2. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.
Срок полезного использования объектов основных средств	Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 (далее – Классификация). Срок полезного использования определяется в зависимости от амортизационной группы: <ul style="list-style-type: none"> - первая группа – 1,5 года, - вторая группа – 2,5 года, - третья группа – 37 месяцев, - четвертая группа – 6 лет, - пятая группа – 8,5 лет, - шестая группа – 12,5 лет, - седьмая группа – 17 лет, - восьмая группа – 22,5 года, - девятая группа – 27 лет, - десятая группа – 31 год. 	П.20 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Переоценка основных средств	Переоценка основных средств не производится.	
Основные средства стоимостью не более 40 000 рублей	Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 руб. за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списывается на расходы по мере передачи в эксплуатацию.	П. 15 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.
Определение инвентарного объекта	Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Срок полезного использования признается существенно отличающимся, если конструктивные элементы объекта основных средств можно отнести к разным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств.	
Определение срока полезного использования по основным средствам, бывшим в эксплуатации у собственника, и по основным средствам, срок эксплуатации которых достиг	Начисление амортизации по приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации, производить исходя из предполагаемого срока полезного использования, который определяется путем вычитания из срока полезного использования, исчисленного для новых объектов основных средств,	П. 6 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н. П.20 ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина РФ

<p>нормативного</p> <p>Порядок отражения операций, связанных реализацией объектов недвижимости, требующих государственной регистрации</p> <p>Определение временного критерия для признания актива инвестиционным</p> <p>Классификация основных средств</p>	<p>срока их фактической эксплуатации предыдущим собственником.</p> <p>В случае приобретения основного средства, срок службы которого уже достиг нормативного срока эксплуатации, срок эксплуатации определяется самостоятельно, на основании предполагаемого срока полезного использования указанного объекта.</p> <p>Остаточная стоимость реализуемых объектов недвижимости, переход права собственности по которым требует государственной регистрации, с даты подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости до даты государственной регистрации прав, отражается на счете 45 «Товары отгруженные».</p> <p>Остаточная стоимость реализуемого объекта недвижимости признается отражается по счету 90 «Продажи» как себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. на дату государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества (т.е. на дату перехода права собственности).</p> <p>3 месяца</p> <p>Классификация основных средств производится по назначению и делится на производственные и непроизводственные.</p>	<p>от 30.03.2001 № 26н.</p> <p>П. 52 Методический указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н, Письмо Минфина РФ от 22.03.2011 № 07-02-10/20</p>
<p>11. Нематериальные активы</p> <p>Переоценка нематериальных активов</p> <p>Способ начисления амортизации</p>	<p>Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.</p> <p>По всем видам амортизируемых нематериальных активов применяется линейный способ начисления амортизации.</p> <p>Суммы амортизации, начисленные по НМА, отражаются на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов»</p>	<p>П. 17 ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н .</p> <p>П. 28 ПБУ 14/2007, утвержденное приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.</p> <p>План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению</p>
<p>12. Материально-производственные запасы (далее МПЗ)</p> <p>Учет расходов по заготовке и</p>	<p>Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на</p>	<p>П.п. 5,6 ПБУ 5/01, утвержденное</p>

<p><i>доставке товаров</i></p> <p><i>Методы оценки материально-производственных запасов, списываемых в производство</i></p> <p><i>Метод оценки реализованных товаров.</i></p> <p><i>Выбор единицы учета материалов</i></p> <p><i>Способ отражения в учете поступления материально-производственных запасов</i></p> <p><i>Порядок отражения материалов в пути</i></p>	<p>приобретение.</p> <p>Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной.</p> <p>При реализации объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ, применяется метод - по стоимости единицы товара.</p> <p>При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ) применяется метод - по средней стоимости</p> <p>Номенклатурный номер</p> <p>МПЗ отражаются на счетах 10 «Материалы», 41 «Товары».</p> <p>Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не применяются.</p> <p>Материалы в пути отражаются на отдельном субсчете счета 10 с момента получения права собственности на ценности.</p>	<p>приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н.</p> <p>П. 16 ПБУ 5/01, утвержденное приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н.</p> <p>П. 78 Методических рекомендаций по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденное приказом Минфина РФ от 28 декабря 2001 г. № 119н)</p> <p>План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н.</p>
<p>13. Себестоимость продукции.</p> <p><i>Порядок списания управленческих и коммерческих</i></p>	<p>Бухгалтерский учет себестоимости ведется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на счете 20 «Основное производство». На данном счете отражаются прямые затраты по видам деятельности. К прямым расходам при предоставлении недвижимого имущества в аренду относятся: - расходы по отоплению, освещению, и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций; - амортизационные отчисления по производственному оборудованию; - прочие расходы, непосредственно связанные с договорами - стоимость товарно-материальных ценностей, использованных для выполнения конкретного договора; - на счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются расходы, непосредственно не связанные с прямыми затратами. 	<p>План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н.</p> <p>П.9 ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.</p> <p>П.9 ПБУ 10/99, утвержденное</p>

<i>расходов</i>	Управленческие и коммерческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж (Дебет счета 90 «Продажи») в отчетном периоде их признания.	Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
14. Порядок учета расходов, относящихся к нескольким отчетным периодам	Списание расходов осуществляется по видам расходов. В случае если расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодах и когда связь с между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, указанные расходы распределяются по отчетным периодам.	1. пп.9, 19 ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н
15. Доходы (выручка) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), основных средств и иного имущества	<p>ОАО «ОПИН» применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, работ, услуг, основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).</p> <p>Выручка от продажи товаров, работ, услуг, являющихся видом или предметом деятельности ОАО «ОПИН» отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 90 «Продажи» на субсчетах, открытых по видам деятельности.</p> <p>По дебету открытых субсчетов к счету 90 «Продажи» отражается себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг.</p> <p>Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от обычных видов деятельности.</p>	П. 15 ПБУ 9/99 , утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н.
16. Порядок признания доходов от реализации объектов недвижимого имущества	Доходы от реализации недвижимого имущества, на которое переход права собственности подлежит государственной регистрации, относятся к доходам от обычных видов деятельности и отражаются на дату регистрации перехода права собственности.	П.12 ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.
17. Учет операций с иностранной валютой	<p>Доходы и расходы, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по официальному курсу Банка России, установленному на дату признания этих доходов и расходов.</p> <p>Учет курсовой разницы, возникающей в ходе проведения операций с валютными ценностями, ведется на балансовом счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Курсовые разницы».</p> <p>ОАО «ОПИН» не применяет метод среднего курса.</p>	П 5, 6 ПБУ 3/2006 утвержденного, Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н
18. Финансовые вложения <i>Единица учета финансовых вложений</i> <i>Периодичность корректировки стоимости ценных бумаг, котируемых на рынке</i>	<p>Однородная совокупность финансовых вложений</p> <p>Ежеквартально</p>	<p>ПБУ 19/02 ,утвержденное Приказом Минфина РФ от 18.09.2006 № 126н.</p> <p>П. 20 ПБУ 19/02</p>

<p>Способы оценки выбывающих ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость</p> <p>Порядок учета несущественных расходов при приобретении ценных бумаг</p> <p>Начисление дисконта по векселям</p> <p>Учет финансовых вложений</p>	<p>Первоначальная стоимость каждой единицы.</p> <p>Все затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (в том числе и несущественные по отношению к суммам, уплачиваемым продавцу) организацией учитываются в первоначальной стоимости указанных ценных бумаг</p> <p>Дисконт начисляется ежемесячно исходя из срока обращения. Процент (дисконт) по векселям и облигациям учитывается в составе прочих доходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления. Расчет отражается в бухгалтерской справке на последнее число календарного месяца, либо на дату погашения векселя. ОАО «ОПИН» ведет учет долговых ценных бумаг в течение срока использования в сумме фактических затрат на их приобретение.</p> <p>Учет финансовых вложений ведется на счете 58 "Финансовые вложения", за исключением открытых в банках аккредитивов, депозитов, которые учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках".</p> <p>Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные, если срок погашения их более 1 года, и краткосрочные, если срок их погашения менее 1 года. Перевод долгосрочных активов по выданным займам в краткосрочные производится обществом в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.</p> <p>По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью равномерно, в течение срока их обращения относится на финансовые результаты на счете 91 в составе прочих доходов или прочих расходов.</p> <p>Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Расчет отражается в бухгалтерской справке на последнее число календарного месяца, либо на дату полного (частичного) возврата выданного займа.</p> <p>Проценты к получению по выданным займам</p>	<p>П. 26 ПБУ 19/02</p> <p>П. 9, п. 11 ПБУ 19/02</p> <p>П. 41 ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н, Письмо Минфина РФ от 12.01.2006 № 07-5-06/2</p> <p>П. 22 ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н</p>
--	---	--

	учитываются на отдельном субсчете счета 58 «Финансовые вложения» и отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности.	
19. Учет займов, кредитов и затрат на их обслуживание <i>Основная сумма обязательства</i> <i>Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную</i> <i>Состав дополнительных затрат</i> <i>Признание дополнительных расходов</i> <i>Порядок признания процентов по кредитам и займам</i> <i>Порядок признания дисконта по причитающимся к оплате векселям</i>	<p>В случае если в соответствии с условиями кредитного договора перечисление денежных средств заемщику предполагается осуществлять траншами, то величина кредитного обязательства в полной сумме согласно условиям договора отражается по кредиту забалансового счета 013.01 «Обязательства по кредиту (сумма по кредитному договору)». По мере получения заемщиком денежных средств величина обязательства уменьшается, о чем делается соответствующая запись по дебету забалансового счета 013.02 «Получено денежных средств по кредитному договору».</p> <p>В бухгалтерском учете на счетах 66 и 67 («Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и «расчеты по долгосрочным кредитам и займам»), а также в бухгалтерском балансе обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактически полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату денежных средств.</p> <p>Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.</p> <p>К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги; - суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора); - иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов). <p>Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.</p> <p>Начисление производится равномерно. Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита.</p> <p>Расчет отражается в бухгалтерской справке, составленной на последнее число календарного месяца, либо на дату полного (частичного) погашения займов и кредитов.</p> <p>На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.</p> <p>Дисконт по выданным векселям учитывается векселедателем в составе прочих расходов</p>	<p>ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.</p> <p>П.2 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.</p> <p>П. 20 ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н.</p> <p>п. 3 и п.6 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.</p> <p>п. 8 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.</p> <p>П. 15 ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н.</p>

	ежемесячно.	
20.Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство	Учет этапов по незавершенным работам ведется на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».	ПБУ2/2008,утвержденное Приказом Минфина РФ от 24.12.2008 № 116н.
21. Распределение прибыли	ОАО «ОПИН» ведет учет использования чистой (нераспределенной) прибыли в установленном порядке.	План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.00 № 94н
22. Порядок ведения расчетов по налогу на прибыль	Текущий налог на прибыль определяется путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на суммы признанных в отчетном периоде постоянных налоговых активов и обязательств, а также на суммы разниц между признанными и погашенными в отчетном периоде суммами отложенных налоговых активов и обязательств	П. 22 ПБУ 18/02
23.Раскрытие информации по сегментам	Основа для выделения сегментов, перечень сегментов, а также способ распределения выручки, расходов и активов, относящимся к двум и более отчетным сегментам, определяется ОАО ОПИН исходя из организационной и управленческой структуры и утверждается отдельным приказом руководителя	ПБУ 12/2010, утвержденного приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н№ 11н
24. Критерии признания ошибки существенной	Для целей квалификации выявленных ошибок как «существенных» устанавливаются следующие критерии: 1) значение выявленной ошибки или ошибок (в случае если ошибки в совокупности влияют на определенную однородную Группу статей бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам отдельного отчетного периода) должно составлять не менее 5% от соответствующей статьи (Группы статей) отчетности, на конец того отчетного периода, к которому относится выявленная ошибка (ошибки). При этом под Группой статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, понимаются итоговые статьи отчетности, включающиеся в себя другие статьи отчетности (например: «Запасы», «Дебиторская задолженность», «Кредиторская задолженность»)). Окончательное решение о существенности ошибки (ошибок) принимает руководитель, исходя из совокупности качественных и количественных факторов.	П. 3 ПБУ 22/2010, утвержденного приказом Минфина РФ от 28.05.2010 № 63н, Письмо Минфина РФ от 24.01.2011 № 07-02-18/01
25. Денежные эквиваленты	В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие Активы: А) Депозиты до востребования, открытые в Кредитных организациях; Б) Депозиты со сроком обращения менее трех месяцев, открытые в Кредитных организациях; В) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.	

26. Резерв по сомнительным долгам	Общество создает резерв по сомнительным долгам. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов по сомнительным долгам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером.	1. п.2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.
27. Резерв по оплате предстоящих отпусков	Общество создает резерв по оплате предстоящих отпусков. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов по предстоящим отпускам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером.	п.5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.
28. Резерв под обесценение финансовых вложений	Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов под обесценение финансовых вложений), утвержденным Главным Бухгалтером.	Раздел 6 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

Главный бухгалтер

О. М. Сливка

Приложение № 2
К приказу ОАО «ОПИН»
От «___»
_____ 2013г. № _____

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГОВОГО УЧЕТА
ОАО « ОПИН » на 2014 год**

Настоящая учетная политика разработана в соответствии с требованиями НК РФ. Налоговый учет осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных предприятием в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью начисления, полнотой и своевременностью начислений и уплаты налога в бюджет.

Система налогового учета организуется исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета от одного налогового периода к другому.

Настоящая учетная политика является документом, отражающим специфику способов ведения налогового учета и (или) исчисления налога и (или) уплаты налога в случаях, когда налоговое законодательство содержит:

- положения, позволяющие делать выбор из нескольких вариантов, предусмотренных законодательством и (или) прямо не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;
- общие положения, но не содержит конкретных способов ведения налогового учета или порядка исчисления и (или) уплаты налога;
- неясные, неоднозначные или противоречивые нормы или неустранимые сомнения, либо налоговое законодательство любым иным образом делает возможным (или не запрещает) применение налогоплательщиком способов учета, установленных учетной политикой.

Предмет учетной политики	Способ ведения налогового учета	Обоснование
1. Организация налогового учета	Налоговый учет в ОАО «ОПИН» ведется силами бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером	Ст. 313 НК РФ
2. Налоговые регистры	1. Налоговый учет имущества, обязательств и хозяйственных операций отражаются в соответствии с рабочим планом счетов налогового учета, разработанного для конфигурации программы "1С:Предприятия 8.1." 2. Налоговый учет ведется обособленно от бухгалтерского в регистрах налогового учета, предусмотренных для конфигурации программы «1С» на основании: - первичных учетных документов; - данных регистров бухгалтерского учета	Ст. 313 НК РФ, ст. 230 НК РФ, 231 НК РФ
3. Формы регистров налогового учета	Формы регистров разрабатываются Обществом самостоятельно. Налоговые регистры строятся на базе регистров бухгалтерского учета. В случае если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы, применяемые регистры бухучета дополняются недостающими реквизитами для формирования регистров налогового учета. Налоговый учет ведется в электронном виде.	Ст. 313 НК РФ, 230 НК РФ, 231 НК РФ
	Налог на прибыль	
4. Порядок признания доходов и расходов	Учет доходов и расходов ведется по методу начисления.	Ст. 271 НК РФ
5. Классификация доходов	Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от реализации	П. 1 ст. 249 НК РФ
6. Порядок признания	Доходы от реализации недвижимого имущества,	П. 3 ст. 271, п. 1

доходов и расходов от реализации недвижимого имущества	<p>переход права собственности, на которое подлежит государственной регистрации, отражаются на дату передачи недвижимости приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче.</p> <p>Амортизация по реализуемым объектам основных средств прекращает начисляться с месяца, следующего за месяцем передачи указанного объекта по акту приема-передачи. Остаточная стоимость реализуемого объекта недвижимости включается в расход в месяце отражения дохода от реализации недвижимого имущества.</p>	ст. 39 НК РФ
7. Метод начисления амортизации	ОАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам.	П. 1. ст. 259 НК РФ
8. Определение срока полезного использования по приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации	По приобретенным основным средствам, бывших в употреблении (в том числе в виде вклада в уставный (складочный) капитал или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц), норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.	Ст.258 НК РФ
9.Решение о единовременном включении в состав расходов отчетного периода расходов на капитальные вложения	Амортизационная премия как расход для целей налога на прибыль не применяется.	Ст.258 НК РФ
10. Порядок определения нормы амортизации по объектам основных средств	<p>Норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования.</p> <p>Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 (далее – Классификация).</p> <p>ОАО «ОПИН» относит основные средства к соответствующей амортизационной группе в соответствии с приказом Генерального директора о вводе в эксплуатацию основного средства.</p> <p>Срок полезного использования определяется в зависимости от амортизационной группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первая группа – 1,5 года, - вторая группа – 2,5 года, - третья группа – 37 месяцев, - четвертая группа – 5,5 лет, - пятая группа – 7,5 лет, - шестая группа – 10,5 лет, - седьмая группа – 15,5 лет, - восьмая группа – 20,5 лет, - девятая группа – 25,5 лет, - десятая группа – 30,5 лет. 	Ст. 259 НК РФ

11. Метод начисления амортизации по нематериальным активам	ОАО «ОПИН» применяет линейный метод начисления амортизации по нематериальным активам	П. 1,2 ст. 259 НК РФ
12. Метод оценки при определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов	Метод оценки по средней стоимости применяется для всех видов групп сырья и материалов. Расчет осуществляется исходя из среднемесячной стоимости, определяемой на последний день месяца (способ расчета взвешенной оценки на конец месяца).	Ст. 254 НК РФ.
13. Порядок определения стоимости товаров	Стоимость приобретения товаров формируется с учетом всех расходов, связанных с их приобретением. Расходы на доставку покупных товаров, учитываются в соответствии со ст. 320 НК РФ	Ст. 320 НК РФ
14. Порядок определения сумм расходов на производство и реализацию	<p>К прямым расходам, связанным с предоставлением недвижимого имущества в аренду относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Заработная плата производственного персонала, непосредственно занятого для выполнения конкретного договора, страховые взносы; - стоимость товарно-материальных ценностей, использованных для выполнения конкретного договора; - расходы по отоплению, освещению и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций; - амортизационные отчисления по производственному оборудованию; - прочие расходы, непосредственно связанные с договорами. <p>По оказываемым ОАО «ОПИН» услугам, сумма прямых расходов, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.</p>	<p>П.1 ст. 318 НК РФ</p> <p>п. 2 ст. 318 НК РФ</p>
15. Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки	Сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение 5 лет.	пп. 1 п. 3 ст. 264 НК РФ
16. Срок полезного использования программных продуктов для ЭВМ	Если договором, заключенным с правообладателем, установлен срок использования программного продукта, то расходы на его приобретение признаются таковыми равномерно в течение срока использования пропорционально количеству календарных дней в отчетном периоде. В случае если из условий договора невозможно определить срок использования программного	п.1 ст. 272 НК РФ

	продукта, к которому относятся произведенные расходы, то организация самостоятельно определяет срок использования программного продукта и равномерно, в течение вышеуказанного срока признает такие расходы в составе прочих пропорционально количеству календарных дней в отчетном периоде.	
17. Создание резерва на предстоящую оплату отпусков	Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не создается	П.24 ст.255 НК РФ П.1 ст.324 НК РФ
18. Создание резерва на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет	Резерв на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет не создается	П.24 ст.255 НК РФ П.6 ст.324 НК РФ
19. Создание резерва на предстоящие ремонты основных средств	Резерв под предстоящие ремонты основных средств не создается	П.3 ст.260 НК РФ
20. Создание резерва по сомнительным долгам	Резерв по сомнительным долгам не создается.	Ст. 266 НК РФ
21. Создание резерва по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию	Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию не создается.	Ст. 267 НК РФ
22. Метод оценки покупных товаров при их реализации.	При реализации объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ, применяется метод оценки покупных товаров - по стоимости единицы товара. При реализации покупных товаров (за исключением объектов недвижимости, учтенных в составе МПЗ) применяется метод оценки - по средней стоимости. Расчет осуществляется исходя из среднемесячной средней стоимости, определяемой на последний день месяца (способ расчета взвешенной оценки на конец месяца).	Пп. 3 п. 1 ст. 268 НК РФ
23. Оценка стоимости выбывших ценных бумаг.	При реализации или ином выбытии ценных бумаг оценку их стоимости определять по стоимости первых по времени приобретения (ФИФО).	Ст. 280 НК РФ.
24. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль	Отчетным периодом по налогу на прибыль является 1 квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года. Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала (в первом квартале – в сумме авансового платежа, подлежащего уплате в четвертом квартале предыдущего налогового периода).	Ст. 286 НК РФ.
25. Порядок признания внереализационных и прочих расходов	Датой осуществления внереализационных и прочих расходов признается дата предъявления документов, служащих основанием для произведения расчетов.	П.п.3,7 ст.272 НК РФ
26. Способ определения размера процента по кредитам и займам, признаваемого в целях налогообложения	Общество признает в составе расходов проценты по долговым обязательствам в размере фактически начисленных процентов при условии, что размер начисленных Обществом по долговому обязательству процентов существенно не	П. 1 ст. 269 НК РФ, п. 2 ст. 4 Федерального закона от 27.12.2009

	<p>отклоняется от среднего уровня процентов, взимаемых по сопоставимым долговым обязательствам.</p> <p>Для определения среднего уровня процентов Общество проводит анализ рыночных ставок по заемным обязательствам, в частности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. получение справок из банков о среднем уровне процентов, взимаемых по аналогичным долговым обязательствам либо подтверждение банка-кредитора о рыночном уровне ставки по кредиту, полученному Обществом; 2. получение коммерческих предложений кредитных организаций о возможности кредитования Общества (в том числе переписка по электронной почте); 3. анализ сайтов банков о предложениях по кредитованию юридических лиц по сопоставимым кредитам; 4. иные мероприятия, позволяющие определить рыночный уровень процентов по заемным обязательствам. <p>Долговыми обязательствами, выданными на сопоставимых условиях, признаются обязательства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выданные в той же валюте (рублевые либо валютные); - на сравнимые сроки. Обязательства признаются сопоставимыми по срокам: <ul style="list-style-type: none"> - краткосрочные (на срок до 1 года), - среднесрочные (от 1 года до 5 лет), - долгосрочные (на срок свыше 5 лет). - в сопоставимых объемах. Заемными обязательствами с сопоставимыми объемами признаются обязательства на сумму: <ul style="list-style-type: none"> - до 100 млн. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - от 100 млн. руб. до 500 млн. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - от 500 млн. руб. до 2 млрд. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - от 2 млрд. руб. до 5 млрд. рублей включительно (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - свыше 5 млрд. рублей (или эквивалент в валюте заемного обязательства по курсу ЦБ РФ); - с одинаковым обеспечением (залогом, поручительством). <p>При отсутствии информации о рыночном размере процентной ставки по сопоставимым заемным обязательствам Общество принимает в расходах при исчислении налога на прибыль проценты в соответствии с требованиями п. 1.1. ст. 269 НК РФ.</p>	<p>№ 368-ФЗ</p>
--	--	-----------------

	Налог на добавленную стоимость	
1. Порядок расчета суммы НДС, предъявленной на расчеты с бюджетом	<p>Раздельный учет НДС по операциям, облагаемым налогом по ставке 18%, а также по операциям, освобожденным от налога, ведется в регистрах бухгалтерского и налогового учета в части прямых и общехозяйственных расходов, непосредственно связанных с указанными видами деятельности и по которым с достаточной долей уверенности невозможно определить, к какому виду деятельности они относятся.</p> <p>По товарам (работам, услугам), используемым и в облагаемых, и в не облагаемых НДС операциях, сумма вычета определяется пропорционально стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал и облагаемых НДС, в общей стоимости товаров (работ, услуг), отгруженных за отчетный квартал.</p> <p>Для общехозяйственных расходов применяется алгоритм расчета:</p> <p>1) Определяется доля доходов от облагаемых НДС видов:</p> $\text{Дндс (\%)} = \frac{\text{Сумма дохода облагаемая НДС}}{\text{Совокупный доход по Компании}} * 100$ <p>2) Сумма вычета НДС = Общая сумма НДС по общехозяйственным расходам * Дндс.</p> <p>В случае если существует прямая связь между произведенными расходами и выручкой, то НДС по указанным расходам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в полном объеме принимается на расчеты с бюджетом, если выручка, в соответствии с НК РФ, подлежит обложению НДС; - относится на затраты (включается в первоначальную стоимость объектов основных средств), если выручка, к которой относятся указанные расходы, не подлежит обложению НДС. <p>Если доля совокупных расходов, приходящихся на необлагаемые НДС операции, составляет до 5% включительно, то "входной" НДС полностью принимается к вычету. В совокупные расходы на производство, по которым определяется 5%-ное соотношение облагаемых и не облагаемых НДС операций, включаются косвенные расходы на производство (оказание услуг) по данным бухгалтерского учета.</p>	П.п. 1, 4 ст.170 НК РФ
	Налог на имущество	

1. Момент включения стоимости объекта недвижимости в налоговую базу по налогу на имущество	Налоговая база по налогу на имущество общества формируется на основании данных бухгалтерского учета Моментом включения стоимости приобретенного по договору купли-продажи объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации и не требующего дальнейшей достройки и реконструкции, дата начала фактической эксплуатации указанного объекта недвижимости,	пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ
2. Момент исключения стоимости объекта недвижимости из состава налоговой базы по налогу на имущество	Моментом исключения стоимости приобретенного по договору купли-продажи объекта недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации, признается дата передачи недвижимости приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче.	
	Земельный налог	
1. Порядок исчисления и уплаты авансовых платежей	Отчетными периодами для налогоплательщиков - организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года. Налоговый период – год. Суммы авансовых платежей по налогу исчисляется как одна четвертая соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.	Ст. 393 НК РФ.
2. Порядок расчета суммы налога	В случае возникновения (прекращения) в течение налогового (отчетного) периода права собственности на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде. При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.	П. 7 ст. 396 НК РФ

7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг)

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного финансового года

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

Существенных изменений в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не было

7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, в течение периода с даты начала последнего завершенного финансового года и до даты окончания отчетного квартала

VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах

8.1. Дополнительные сведения об эмитенте

8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала, руб.: **15 220 793 000**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **15 220 793 000**

Размер доли в УК, %: **100**

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: **0**

Размер доли в УК, %: **0**

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента:

величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам эмитента (изменения в устав ОАО "ОПИН" внесены на основании решения внеочередного Общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала, утвержденного 13 декабря 2011 г. Советом директоров Общества отчета об итогах приобретения акций, зарегистрированы 16 января 2012 года)

Часть акций эмитента обращается за пределами Российской Федерации посредством обращения в соответствии с иностранным правом ценных бумаг иностранных эмитентов, удостоверяющих права в отношении указанных акций эмитента

Категории (типы) акций, обращающихся за пределами Российской Федерации

Вид ценной бумаги: **акции**

Категория акций: **обыкновенные**

Доля акций, обращающихся за пределами Российской Федерации, от общего количества акций соответствующей категории (типа): **0.0037**

Иностранный эмитент, ценные бумаги которого удостоверяют права в отношении акций эмитента данной категории (типа)

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

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

Краткое описание программы (типа программы) выпуска депозитарных ценных бумаг иностранного эмитента, удостоверяющих права в отношении акций соответствующей категории (типа):

ценные бумаги иностранного эмитента, удостоверяющие права в отношении обыкновенных акций Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции», выпускаются в форме Глобальных депозитарных расписок; 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).

Сведения о получении разрешения федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг на размещение и/или организацию обращения акций эмитента соответствующей категории (типа) за пределами Российской Федерации (если применимо):

- приказ ФСФР России от 02.11.2004. №04-856/пз-и о выдаче разрешения, разрешено размещение и обращение за пределами РФ 716 000 обыкновенных именных бездокументарных акций Эмитента (уведомление от 03.11.2004 №04-ВГ-03/9655);

- приказ ФСФР России от 26.01.2006. №06-184/пз-и о выдаче разрешения, разрешено размещение и обращение за пределами РФ 361 000 обыкновенных именных бездокументарных акций Эмитента (уведомление от 31.01.2006 №06-ВГ-03/1333);

- приказ ФСФР России от 10.08.2006. №06-1866/пз-и о выдаче разрешения, разрешено размещение и обращение за пределами РФ 2 335 841 обыкновенных именных бездокументарных акций Эмитента (уведомление от 15.08.2006 №06-ВГ-03/12982);

- приказ ФСФР России от 19.07.2007 № 07-1607/пз-и о выдаче разрешения, разрешено размещение и обращение за пределами РФ 509 732 обыкновенных именных бездокументарных акций Эмитента (уведомление от 23.07.2007 №07-ВГ-03/15208);

- приказ ФСФР России от 28.02.2008 №08-394/пз-и о выдаче разрешения, разрешено размещение и обращение за пределами РФ 423 063 обыкновенных именных бездокументарных акций Эмитента (уведомление от 05.03.2008 №08-ВХ-03/3876).

Наименование иностранного организатора торговли (организаторов торговли), через которого обращаются акции эмитента (депозитарные ценные бумаги, удостоверяющие права в отношении акций эмитента) (если такое обращение существует):

иностранный организатор торговли не определен.

Иные сведения об обращении акций эмитента за пределами Российской Федерации, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

отсутствуют.

8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента

Изменений размера УК за данный период не было

8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента

Наименование высшего органа управления эмитента: *Общее собрание акционеров.*

Порядок уведомления акционеров (участников) о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

В соответствии с п. 20.1 Устава Эмитента сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 30 дней до его проведения, если больший срок не установлен федеральным законом.

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, заказным письмом, или вручено каждому из указанных лиц под роспись, либо опубликовано в газете «Независимая газета» (Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № 77-12956 от 14 июля 2002 года) и размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу <http://www.opin.ru>, либо размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу <http://www.opin.ru>.

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания)

высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований: *В соответствии с п. 21.1 Устава Эмитента внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров на основании его собственной инициативы, требования Ревизора, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.*

Созыв внеочередного Общего собрания акционеров по требованию Ревизора, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, осуществляется Советом директоров.

В соответствии с п. 4 ст. 55 Федерального закона «Об акционерных обществах» в требовании о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В требовании о проведении внеочередного Общего собрания акционеров могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов, а также предложение о форме проведения Общего собрания акционеров. В случае, если требование о созыве внеочередного Общего собрания акционеров содержит предложение о выдвижении кандидатов, на такое предложение распространяются соответствующие положения ст. 53 Федерального закона «Об акционерных обществах».

В соответствии с п. 21.3 Устава Эмитента Совет директоров не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного Общего собрания акционеров, созываемого по требованию Ревизора, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества.

В соответствии с п. 5 ст. 55 Федерального закона «Об акционерных обществах» в случае, если требование о созыве внеочередного Общего собрания акционеров исходит от акционеров (акционера), оно должно содержать имена (наименования) акционеров (акционера), требующих созыва такого собрания, и указание количества, категории (типа) принадлежащих им акций. Требование о созыве внеочередного Общего собрания акционеров подписывается лицами (лицом), требующими созыва внеочередного Общего собрания акционеров.

В соответствии с п. 21.4 Устава Эмитента в течение пяти дней с даты предъявления требования Ревизора, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров Советом директоров должно быть принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве.

Решение об отказе в созыве внеочередного Общего собрания акционеров может быть принято лишь в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах». В соответствии с п. 7 ст. 55 Федерального закона «Об акционерных обществах» решение Совета директоров о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе в его созыве направляется лицам, требующим его созыва, не позднее трех дней с момента принятия такого решения.

Решение Совета директоров об отказе в созыве внеочередного Общего собрания акционеров может быть обжаловано в суд.

В соответствии с п. 21.5 Устава Эмитента в случае, если в течение установленного настоящим Федеральным законом сроком советом директоров (наблюдательным советом) общества не принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении общества провести внеочередное общее собрание акционеров.

В решении суда о понуждении общества провести внеочередное общее собрание акционеров указываются сроки и порядок его проведения. Исполнение решения суда возлагается на истца либо по его ходатайству на орган общества или иное лицо при условии их согласия. Таким органом не может быть совет директоров (наблюдательный совет) общества. При этом орган общества или лицо, которое в соответствии с решением суда проводит внеочередное общее собрание акционеров, обладает всеми предусмотренными настоящим Федеральным законом полномочиями, необходимыми для созыва и проведения этого собрания. В случае, если в соответствии с решением суда внеочередное общее собрание акционеров проводит истец, расходы на подготовку и проведение этого собрания могут быть возмещены по решению общего собрания акционеров за счет средств общества.

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента: В соответствии с п. 16.2 Устава Эмитента годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Дата проведения Общего собрания определяется Советом директоров.

В соответствии с п.п. 21.1, 21.2 Устава Эмитента внеочередное Общее собрание акционеров, созываемое по требованию Ревизора, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, должно быть проведено в течение 40 дней с момента предъявления требования о его проведении. Если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, то такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента представления требования о проведении собрания. В случаях, когда в соответствии со статьей 68 Федерального закона «Об акционерных обществах» Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 30 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров. В случаях, когда в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для избрания членов Совета директоров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 90 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров.

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

В соответствии с пп. 9 п. 9.2 Устава Эмитента акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, в срок не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров, на должность Ревизора и в Счетную комиссию Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером). Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов – имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а при выдвижении кандидатов в Совет директоров, на должность Ревизора Общества и в Счетную комиссию Общества, также сведения, предусмотренные п.20.3 настоящего Устава.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Если предложение в повестку дня общего собрания направлено почтовой связью, датой внесения такого предложения является дата, указанная на оттиске календарного штемпеля, подтверждающего дату отправки почтового отправления, а если предложение в повестку дня общего собрания вручено под роспись – дата вручения.

Помимо вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров акционерами, а также в случае отсутствия таких предложений, отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, Совет директоров вправе включать в повестку дня Общего собрания акционеров вопросы или кандидатов в список кандидатур по своему усмотрению.

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемыми для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

Информация (материалы) в течение 30 дней до даты проведения Общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении Общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в Общем собрании акционеров, предоставить ему копии материалов за плату, не превышающую затрат Общества

на изготовление копий, в порядке, определенном Положением об Общем собрании акционеров (далее – Положение).

В соответствии с указанным Положением копии документов, указанных в пункте 9 Положения, предоставляются лицу, имеющего право на участие в Собрании, путем направления по почте по адресу, указанному в требовании об их предоставлении, в срок не позднее семи дней со дня получения Обществом соответствующего требования при условии поступления на расчетный счет Общества платы за изготовление копии.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрыто Положение:

http://www.opin.ru/investors/disclosure/regulatory_documents.html#2008,

<http://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=1664>

Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:

В соответствии с п.4 ст.62 Федерального закона «Об акционерных обществах» решения, принятые Общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, или доводятся не позднее 10 дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций

Список коммерческих организаций, в которых эмитент на дату окончания последнего отчетного квартала владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций

1. Полное фирменное наименование: Growth Technologies (Russia) Limited (ГРОС ТЕХНОЛОДЖИЗ (РАША) ЛИМИТЕД)

Сокращенное фирменное наименование: *нет*

Место нахождения

3105 Kunr, Limassol, 229 Arch. Makariou III ave. Meliza Court, 4th floor (229, Арх. Макариу III улица Мелиза Корт, 4ый этаж, 3105, Лимассол, Кунр)

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Проект Капитал»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Проект Капитал»**

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, Чечёрский проезд 120 оф. (пом.) I

ИНН: **7707526697**

ОГРН: **1047796674420**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

3. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КП «Мартемьяново»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «КП «Мартемьяново»**

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, Чечёрский проезд 120 оф. (пом.) I

ИНН: 7707581169

ОГРН: 1067746404648

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: 100%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

4. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Центр»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Эко-Центр»

Место нахождения

117461 Россия, город Москва, ул. Каховка 10 корп. 3

ИНН: 5032087395

ОГРН: 1035006475272

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: 100%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

5. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИР Девелопмент»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИР Девелопмент»

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, ул. Южнобутовская 101 оф. 18

ИНН: 7708142943

ОГРН: 1027700087051

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: 100%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

6. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ОПИН Девелопмент»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ОПИН Девелопмент»

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, Чечёрский проезд 120 оф. (пом.) I

ИНН: 7707634815

ОГРН: 1077758747681

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: 99%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

7. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ИСТОК"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "ИСТОК"

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, ул. Южнобутовская 101 оф. 18

ИНН: 7733168342

ОГРН: 1037733023679

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: 100%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

8. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ПРОСПЕКТ"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "ПРОСПЕКТ"

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, ул. Южнобутовская 101 оф. 18

ИНН: **7704646989**

ОГРН: **5077746740077**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

9. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЭкспоДом"

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ЭкспоДом"**

Место нахождения

117042 Россия, город Москва, Чечёрский проезд 120 оф. (пом.) I

ИНН: **7702228714**

ОГРН: **1027700033173**

Доля эмитента в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) коммерческой организации: **50%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

За 2013 г.

Указанные сделки в течение данного периода не совершались

За отчетный квартал

Указанные сделки в течение данного периода не совершались

8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

В случае присвоения эмитенту и/или ценным бумагам эмитента кредитного рейтинга (рейтингов), по каждому из известных эмитенту кредитных рейтингов за последний заверченный финансовый год, а также за период с даты начала текущего года, до даты окончания отчетного квартала, указываются

Объект присвоения рейтинга: **эмитент**

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: **«Moody's Investors Service Inc»**

Сокращенное фирменное наименование: **«Moody's»**

Место нахождения: **США, 10007, штат Нью-Йорк, Нью-Йорк, Чарч стрит, 99.**

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

www.moody's.com

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: **отсутствует**

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
03.07.2008	кредитный рейтинг в иностранной валюте: B1, прогноз стабильный
16.10.2008	кредитный рейтинг в иностранной валюте: B1, прогноз негативный
04.03.2009	кредитный рейтинг в иностранной валюте: отозван Эмитентом
07.07.2008	кредитный рейтинг вероятности дефолта эмитента: B1

04.03.2009	кредитный рейтинг вероятности дефолта эмитента: отозван Эмитентом
------------	---

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество "Рейтинговое Агентство Мудис Интерфакс"*

Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО "Рейтинговое Агентство Мудис Интерфакс"*

Место нахождения: *127006, Москва, Россия, 1-я Тверская-Ямская, 2, стр. 1*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

www.moody.com

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *отсутствует*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
03.07.2008	кредитный рейтинг по национальной шкале: A2.ru
04.03.2009	кредитный рейтинг по национальной шкале: отозван Эмитентом

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *"Fitch Ratings LTD"*

Сокращенное фирменное наименование: *"Fitch"*

Место нахождения: *Великобритания EC2A 1 RS, Лондон, Финсбери Пэйвмент, 101*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

www.fitchratings.com

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *отсутствует*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
23.07.2008	долгосрочный рейтинг дефолта эмитента: В, прогноз позитивный.
05.11.2008	долгосрочный рейтинг дефолта эмитента: В, прогноз стабильный.
13.03.2009	долгосрочный рейтинг дефолта эмитента: отозван Эмитентом.
23.07.2008	краткосрочный рейтинг дефолта эмитента: В
05.11.2008	краткосрочный рейтинг дефолта эмитента: подтвержден.
13.03.2009	краткосрочный рейтинг дефолта эмитента: отозван Эмитентом.
23.07.2008	кредитный рейтинг по национальной шкале: BBB+(rus), прогноз позитивный.
05.11.2008	кредитный рейтинг по национальной шкале: понижен до: BBB (rus), прогноз

	стабильный.
13.03.2009	кредитный рейтинг по национальной шкале: отозван Эмитентом.

8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категория акций: *обыкновенные*

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): *1 000*

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): *15 220 793*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): *0*

Количество объявленных акций: *11 000 000*

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: *0*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: *0*

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
06.12.2002	1-01-50020-A

Права, предоставляемые акциями их владельцам:

"9.1. Все обыкновенные (размещенные и объявленные) именные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость и каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет ее владельцу – акционеру одинаковый объем прав.

9.2. Акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- 1) участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;*
- 2) получать дивиденды по принадлежащим им акциям;*
- 3) в случае ликвидации Общества получить часть имущества Общества, или его стоимость;*
- 4) совершать сделки с принадлежащими им акциями;*
- 5) получать информацию об Обществе и иметь доступ к документам Общества в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом;*
- 6) обжаловать в суд решения, принятые Общим собранием акционеров с нарушением требований действующего законодательства, настоящего Устава, в случае, если акционер (акционеры) не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения, и указанным решением нарушены его права и законные интересы;*
- 7) требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих акционеру акций в случаях, предусмотренных законодательством;*
- 8) акционеры (акционер), владеющие в совокупности не менее чем 1 процентом размещенных обыкновенных акций Общества, вправе:*
 - а) обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, Генеральному директору Общества, а равно к управляющей организации или управляющему о возмещении убытков, причиненных Обществу их виновными действиями (бездействием),*
 - б) знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;*
- 9) акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, в срок не позднее чем через 30 дней после окончания финансового*

года вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров, на должность Ревизора и в Счетную комиссию Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером). Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов – имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а при выдвижении кандидатов в Совет директоров, на должность Ревизора Общества и в Счетную комиссию Общества, также сведения, предусмотренные п.20.3 настоящего Устава.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу. Если предложение в повестку дня общего собрания направлено почтовой связью, датой внесения такого предложения является дата, указанная на оттиске календарного штемпеля, подтверждающего дату отправки почтового отправления, а если предложение в повестку дня общего собрания вручено под роспись – дата вручения.

10) акционеры (акционер), являющиеся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, имеют право требовать:

- а) созыва внеочередного Общего собрания акционеров,
- б) созыва заседаний Совета директоров,
- в) проведения проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества;

11) акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций Общества, имеют право доступа к документам бухгалтерского учета.

9.3. Акционеры Общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

Акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по вопросу о размещении посредством закрытой подписки акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, имеют преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством закрытой подписки, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа) и общему количеству акций Общества этой категории (типа)".

Иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента

8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

Указанных выпусков нет

8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

Указанных выпусков нет

8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением

Эмитент не регистрировал проспект облигаций с обеспечением, допуск к торгам на фондовой

бирже биржевых облигаций с обеспечением не осуществлялся

8.4.1. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием

Эмитент не размещал облигации с ипотечным покрытием, обязательства по которым еще не исполнены

8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: *регистратор*

Сведения о регистраторе

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор»*

Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО «Компьютершер Регистратор»*

Место нахождения: *Россия, 121108, Москва, ул. Ивана Франко, д. 8*

ИНН: *7705038503*

ОГРН: *1027739063087*

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг

Номер: *10-000-1-00252*

Дата выдачи: *06.09.2002*

Дата окончания действия:

Бессрочная

Наименование органа, выдавшего лицензию: *ФКЦБ (ФСФР) России*

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента: *12.08.2004*

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

Ответственность ЗАО «Компьютершер Регистратор» застрахована на сумму 5 млн. долларов, договор заключен со страховой компанией СОАО «ИНГОССТРАХ». До 16 августа 2010 года Закрытое акционерное общество «Компьютершер Регистратор» имело следующее наименование: Закрытое акционерное общество "НАЦИОНАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ". Изменение наименования было осуществлено в рамках процесса интеграции в международную группу Computershare

8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам

- 1) Федеральный закон от 10.12.2003 г. № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле»;*
- 2) Федеральный закон от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;*
- 3) Федеральный закон от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»;*
- 4) Федеральный закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;*
- 5) Федеральный закон от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)»;*
- 6) Федеральный закон от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;*
- 7) Международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения;*

8) Налоговый кодекс Российской Федерации, ч. 1, № 146-ФЗ от 31.07.1998 г.

9) Налоговый кодекс Российской Федерации, ч. 2, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.

10) Инструкция Банка России № 138-И от 04.06.2012 г. «О порядке предоставления резидентами и нерезидентами уполномоченным банкам документов и информации, связанных с проведением валютных операций, порядке оформления паспортов сделок, а также порядке учета уполномоченными банками валютных операций и контроля за их проведением».

8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента

НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ

Вид дохода	Юридические лица		Физические лица	
	Резиденты	Нерезиденты	Резиденты	Нерезиденты
Доход от реализации ценных бумаг	20%	20%	13%	30%
Доход в виде дивидендов:				
А) В течение не менее 365 календарных дней доля участия получающей дивиденды организации в уставном (складочном) капитале (фонде) не менее 50% или владение депозитарными расписками, дающими право на получение дивидендов, в сумме, соответствующей не менее 50% общей суммы выплачиваемых дивидендов	0%	15%	9%	15%
Б) Все остальные случаи	9%	15%	9%	15%

В соответствии с пунктом 1 статьи 43 Налогового кодекса РФ (далее по тексту – «НК РФ») дивидендом признается любой доход, полученный акционером (участником) от организации при распределении прибыли, остающейся после налогообложения (в том числе в виде процентов по привилегированным акциям), по принадлежащим акционеру (участнику) акциям (долям) пропорционально долям акционеров (участников) в уставном (складочном) капитале этой организации.

1. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА – РЕЗИДЕНТА РФ, ПОЛУЧАЮЩЕГО ДОХОД В ВИДЕ ДИВИДЕНДОВ

Статья 207 НК РФ устанавливает, что налоговыми резидентами Российской Федерации признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. Период нахождения физического лица в Российской Федерации не прерывается на периоды его выезда за пределы территории Российской Федерации для краткосрочного (менее шести месяцев) лечения или обучения, а также для исполнения трудовых или иных обязанностей, связанных с выполнением работ (оказанием услуг) на морских месторождениях углеводородного сырья. В соответствии с пунктом 1 статьи 208 НК РФ дивиденды и проценты, полученные от российской организации, относятся к доходам, полученным физическими лицами от источников в Российской Федерации, и подлежат обложению налогом на доходы физических лиц (далее по тексту – «НДФЛ»).

Статьей 214 НК РФ определено, что если источником дохода налогоплательщика, полученного в виде дивидендов, является российская организация, указанная организация признается налоговым агентом и определяет сумму налога по каждому налогоплательщику в порядке, предусмотренном

статьей 275 НК РФ. Согласно п.4 ст. 224 НК РФ налоговая ставка в отношении доходов от долевого участия в деятельности организаций, полученных в виде дивидендов, устанавливается в размере 9 процентов.

Исчисленная сумма налога удерживается налоговым агентом непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате.

2. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА – НЕРЕЗИДЕНТА РФ, ПОЛУЧАЮЩЕГО ДОХОД В ВИДЕ ДИВИДЕНДОВ

Налогоплательщиками налога на доходы физических лиц, согласно статьи 207 НК РФ, признаются физические лица, получающие доходы от источников в Российской Федерации, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации. В соответствии с пунктом 1 статьи 208 НК РФ дивиденды, полученные от российской организации, относятся к доходам, полученным физическими лицами от источников в Российской Федерации. Такие доходы являются объектом налогообложения по НДФЛ как для резидентов, так и для нерезидентов РФ (статья 209 НК РФ). Таким образом, дивиденды физического лица – нерезидента РФ являются его доходом и подлежат обложению НДФЛ.

Руководствуясь положениями статьи 226.1 НК РФ, и выступая налоговым агентом в отношениях с физическим лицом - нерезидентом РФ, российская организация, от которой или в результате отношений с которой такой нерезидент получил доходы, обязано исчислить, удержать у физического лица – нерезидента РФ и уплатить в бюджет сумму НДФЛ. Такая сумма НДФЛ удерживается налоговым агентом непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате.

Налоговая ставка установлена положениями пункта 3 статьи 224 НК РФ в размере 15 процентов в отношении доходов в виде дивидендов.

Следует учитывать, что если физическое лицо - получатель дивидендов, купонного дохода является резидентом государства, с которым у Российской Федерации имеется действующее соглашение об избежании двойного налогообложения, то применяется порядок налогообложения дивидендов и процентов, установленный таким соглашением (статья 7 НК РФ).

3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ – НЕРЕЗИДЕНТА, ПОЛУЧАЮЩЕГО ДОХОД В ВИДЕ ДИВИДЕНДОВ

В соответствии со статьями 246 главы 25 НК РФ плательщиками налога на прибыль признаются иностранные организации, получающие доходы от источников в Российской Федерации. Налогообложение нерезидента РФ является различным в зависимости от того, осуществляет он деятельность на территории РФ через постоянное представительство или нет, а именно:

3.1. Нерезидент осуществляет деятельность на территории РФ через постоянное представительство.

Если нерезидент осуществляет деятельность через постоянное представительство, то налогообложение дивидендов осуществляется в соответствии со статьей 307 НК РФ. Согласно пункту 6 статьи 307 НК РФ прибыль и доходы постоянного представительства иностранного юридического лица облагаются по ставке 20 процентов, установленной пунктом 1 статьи 284 НК РФ, кроме дивидендов. Такие дивиденды, относящиеся к постоянному представительству, облагаются налогом отдельно от других видов доходов по ставке, равной 15 процентам. Обязанность по исчислению и удержанию налога с дивидендов возлагается на налогового агента. Исчисленная в порядке, определенном статьей 275 НК РФ, сумма налога удерживается налоговым агентом непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате.

3.2. Нерезидент не осуществляет деятельность на территории РФ через постоянное представительство

В соответствии с пунктом 1 статьи 309 НК РФ дивиденды, выплачиваемые иностранной организации - акционеру (участнику) российских организаций, если они не связаны с ее предпринимательской деятельностью в Российской Федерации, относятся к доходам от источников в Российской Федерации и подлежат налогообложению налогом, удерживаемым у источника выплаты этого дохода. Подпункт 2 пункта 3 статьи 284 НК РФ устанавливает, что к налоговой базе, определяемой по доходам, полученным в виде дивидендов, применяется ставка в размере 15 процентов.

Согласно пункту 1 статьи 310 НК РФ налог с доходов, полученных иностранной организацией от источников в Российской Федерации, исчисляется и удерживается российской организацией или иностранной организацией, осуществляющей деятельность в Российской Федерации через постоянное представительство, выплачивающими доход иностранной организации при каждой выплате доходов, указанных в пункте 1 статьи 309 НК РФ, в валюте выплаты дохода.

Если иностранная организация - получатель дивидендов является резидентом государства, с которым у Российской Федерации имеется действующее соглашение об избежании двойного налогообложения, то применяется порядок налогообложения дивидендов, установленный таким соглашением.

Такие соглашения могут предусматривать, что доходы от долевого участия в капитале организации облагаются в стране получателя доходов. В некоторых договорах и соглашениях предусмотрено, что дивиденды облагаются налогом в РФ, но в размерах, оговоренных в соглашении.

Согласно статье 312 НК РФ чтобы воспользоваться данным правом, получатель дивидендов должен представить российской организации надлежащим образом заверенное подтверждение, что она имеет постоянное местонахождение в соответствующем государстве.

4. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ПОЛУЧАЮЩЕЙ ДИВИДЕНДЫ ОТ ЭМИТЕНТА

К налоговой базе, определяемой по доходам, полученным в виде дивидендов от российской организации, применяется ставка 9 процентов.

Ставка 0 процентов применяется к российской организации при соблюдении следующих условий, установленных подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 НК РФ:

- непрерывное владение долей в течение не менее 365 календарных дней;*
- владение не менее чем 50-процентным вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале (фонде) выплачивающей дивиденды организации;*
- получение дивидендов в сумме, соответствующей не менее 50 процентам общей суммы выплачиваемых организацией дивидендов.*

Исчисление налога с дивидендов производится в порядке, предусмотренном статьей 275 НК РФ. Налог удерживается источником выплаты дохода – российской организацией при выплате дивидендов в пользу российской организации.

8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента

8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

В течение указанного периода решений о выплате дивидендов эмитентом не принималось

8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

8.9. Иные сведения

Иных сведений об Эмитенте и его ценных бумагах, предусмотренных Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» или иными федеральными законами, не имеется. Иная информация об Эмитенте и его ценных бумагах, не указанная в предыдущих пунктах ежеквартального отчета, не приводится.

8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками

Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками

Приложение к ежеквартальному отчету. Аудиторское заключение к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Исх. №236/584-19/АЗ-13

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимой аудиторской компании
ООО «Росэкспертиза»
по бухгалтерской (финансовой)
отчетности
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции» за 2013 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимой аудиторской компании ООО «Росэкспертиза»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции» за 2013 год

Аудируемое лицо:

- Наименование: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции».
- Государственный регистрационный номер: 1027702002943.
- Место нахождения: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, дом 13, корпус 1.

Аудитор:

- Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза».
- Свидетельство о государственной регистрации ООО «Росэкспертиза» № 183142 выдано Московской регистрационной палатой 23 сентября 1993 года.
- Свидетельство о внесении 27 сентября 2002 года записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным номером 1027739273946.
- Место нахождения:
 - Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, дом 11.
 - Почтовый адрес: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Тихвинский пер. дом 7, строение 3.
- Член СРОА «НП «Российская коллегия аудиторов» в соответствии с решением Совета РКА от 23 апреля 2007 года, свидетельство № 362-ю.
- Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 10205006556.

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2013 год, других приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данная отчетность подготовлена исполнительным органом Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» исходя из Федерального Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, «Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н, Приказа Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с:

- Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»;
- Федеральными Правилами (стандартами) аудиторской деятельности (Постановление Правительства РФ от 23.09.2002 № 696 в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.07.2003 № 405, от 07.10.2004 № 532, от 16.04.2005 № 228, от 25.08.2006 № 523, от 22.07.2008 № 557, от 19.11.2008 № 863, от 02.08.2010 № 586, от 27.01.2011 № 30);
- Федеральными стандартами аудиторской деятельности (ФСАД) (Приказы Министерства финансов РФ от 24.02.2010 № 16н, от 20.05.2010 № 46н, от 17.08.2010 № 90н, от 16.08.2011 № 99н);
- Кодексом профессиональной этики аудиторов России (одобрен Советом по аудиторской деятельности 22.03.2012, протокол № 4, с учетом изменений от 27.06.2013, протокол № 9).

Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Открытого акционерного общества «Открытые инвестиции» по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Директор по аудиту Департамента аудиторских услуг
ООО «Росэкспертиза»
Квалификационный аттестат аудитора
№ 05-000184 от 03.10.2012, выдан на неограниченный срок;
основной регистрационный номер в Реестре
аудиторов и аудиторских организаций 20105020800,
член СРОА «НП «Российская коллегия аудиторов»
в соответствии с решением Совета РКА от 14.08.2009,
свидетельство № 3018.



Л.С. Сапронова

31 марта 2014 г.

М.П.



Приложение к ежеквартальному отчету. Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами

ОАО «ОПИН»

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

31 декабря 2013 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	10
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	23
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	28
5	Основные средства	33
6	Инвестиционная недвижимость	34
7	Товарно-материальные запасы	36
8	Инвестиции, удерживаемые до погашения	38
9	Авансы выданные	38
10	Дебиторская задолженность	39
11	Займы выданные	40
12	Денежные средства и их эквиваленты	41
13	Краткосрочные банковские депозиты	42
14	Уставный капитал	42
15	Добавочный капитал	42
16	Налог на прибыль	43
17	Кредиты и займы полученные	46
18	Кредиторская задолженность	48
19	Резервы по прочим обязательствам и платежам	48
20	Авансы, полученные от покупателей	49
21	Текущие налоговые обязательства	49
22	Договоры на строительство	49
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	50
24	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	50
25	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	51
26	Финансовые расходы	51
27	Прочие расходы	51
28	Прибыль на одну акцию	52
29	Прекращенная деятельность	52
30	Выбытие дочерних предприятий	53
31	Операции со связанными сторонами	54
32	Сегментная информация	56
33	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	59
34	Управление финансовыми рисками	61
35	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	65
36	Основные дочерние компании	67
37	События после отчетной даты	69

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2013 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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



Аудиторское заключение (продолжение)

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО ПрайсвотерхаусКуперс Аудит

21 апреля 2014 года

Москва, Российская Федерация

Е.И. Копанева



Е.И. Копанева, Директор (серийный идентификационный аттестат № 01-000398),
ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аудируемое лицо: ОАО «ОПИН»

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

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

Независимый аудитор: ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

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

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

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

(в тысячах российских рублей)		Прим.	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	5		129 179	230 281
Инвестиционная недвижимость	6		27 780 815	28 455 244
Отложенные налоговые активы	16		5 450 870	5 721 732
Займы выданные	11		1 170 396	-
Дебиторская задолженность	10		805 323	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения	8		-	337 007
Прочие внеоборотные активы			41 306	15 157
Итого внеоборотные активы			35 377 889	34 759 421
Оборотные активы				
Товарно-материальные запасы	7		10 378 412	10 352 870
Авансы выданные	9		1 093 576	1 800 061
Дебиторская задолженность	10		1 683 754	880 416
Займы выданные	11		1 039 278	363 854
Краткосрочные банковские депозиты	13		42 739	456 426
Денежные средства и их эквиваленты	12		392 418	576 933
Итого оборотные активы			14 630 177	14 430 560
ИТОГО АКТИВЫ			50 008 066	49 189 981
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	14		15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	15		44 680 787	44 680 787
Непокрытый убыток			(32 114 009)	(29 804 983)
Эффект пересчета валют			(71 730)	(12 070)
ИТОГО КАПИТАЛ			27 715 841	30 084 527
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	16		2 610 907	2 711 006
Кредиты и займы полученные	17		7 237 910	5 471 676
Кредиторская задолженность	18		454 804	366 995
Итого долгосрочные обязательства			10 303 621	8 549 677
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы полученные	17		6 431 450	6 744 816
Кредиторская задолженность	18		1 831 966	2 018 624
Текущие налоговые обязательства	21		626 535	283 594
Резервы по прочим обязательствам и платежам	19		299 918	286 064
Авансы, полученные от покупателей	20		2 798 735	1 222 679
Итого краткосрочные обязательства			11 988 604	10 555 777
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			22 292 225	19 105 454
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			50 008 066	49 189 981

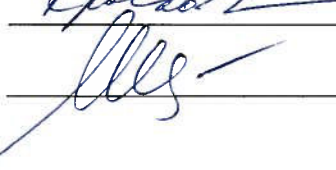
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 21 апреля 2014 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

	Прим.	2013 год	2012 год
(в тысячах российских рублей)			
ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	2 149 752	3 874 134
Выручка по договорам на строительство	23	163 153	373 204
Выручка от оказания прочих услуг		133 111	86 906
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		34 427	-
Итого выручка		2 480 443	4 334 244
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	(1 566 830)	(2 738 190)
Себестоимость договоров на строительство	23	(220 887)	(524 635)
Себестоимость прочих услуг		(62 469)	(32 032)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		(34 427)	-
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(1 065 501)	(1 491 118)
Итого себестоимость реализации		(2 950 114)	(4 785 975)
Валовый убыток		(469 671)	(451 731)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	25	(1 070 621)	(1 100 885)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	1 382 772	(509 336)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	180 728	(418 330)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30	394 813	-
Обесценение основных средств	5	(125 297)	(146 701)
(Резерв под обесценение)/восстановление резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	9,10	(19 683)	181 352
Резерв по прочим обязательствам и платежам	19	(63 578)	(17 373)
Финансовые доходы		163 045	77 558
Финансовые расходы	26	(1 679 255)	(877 808)
(Расходы за вычетом доходов)/доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(381 823)	129 500
Прочие доходы		50 976	23 404
Прочие расходы	27	(56 616)	(90 998)
Убыток до налогообложения		(1 694 210)	(3 201 348)
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	16	(614 816)	516 599
Убыток за год от продолжающейся деятельности		(2 309 026)	(2 684 749)
ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год от прекращенной деятельности	29	-	(146 190)
Убыток за год		(2 309 026)	(2 830 939)

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе
(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
Прочий совокупный (убыток)/доход			
Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток			
Эффект пересчета валют		(59 660)	57 097
Суммы, которые не будут переклассифицированы в прибыль или убыток			
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, в состав прибылей и убытков		-	72 445
Прочий совокупный (убыток)/доход		(59 660)	129 542
Итого совокупный убыток за год		(2 368 686)	(2 701 397)
Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе убытка от продолжающейся деятельности	28	(151,70)	(176,39)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе убытка от прекращенной деятельности	28	-	(9,60)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
Остаток на 1 января 2012 года	15 220 793	44 680 787	(26 974 044)	(141 612)	32 785 924
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Убыток за год	-	-	(2 830 939)	-	(2 830 939)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	129 542	129 542
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	(2 830 939)	129 542	(2 701 397)
Остаток на 31 декабря 2012 года	15 220 793	44 680 787	(29 804 983)	(12 070)	30 084 527
<i>Совокупный убыток</i>					
Убыток за год	-	-	(2 309 026)	-	(2 309 026)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(59 660)	(59 660)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(2 309 026)	(59 660)	(2 368 686)
Остаток на 31 декабря 2013 года	15 220 793	44 680 787	(32 114 009)	(71 730)	27 715 841

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Убыток от продолжающейся деятельности до налогообложения		(1 694 210)	(3 201 348)
Убыток от прекращенной деятельности до налогообложения		-	(149 199)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		15 774	41 789
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств		(911)	4 834
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30	(394 813)	-
Убыток до налогообложения от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность	29	-	19 706
Расходы за вычетом доходов / (доходы за вычетом расходов) от переоценки иностранной валюты		381 823	(129 261)
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(180 728)	418 330
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	1 065 501	1 491 118
Финансовые доходы		(163 045)	(77 558)
Резерв под обесценение/(восстановление резерва под обесценение) авансов выданных и дебиторской задолженности	9,10	19 683	(181 352)
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	19	97 004	64 109
Списание невозмещаемого НДС	27	10 203	-
(Прибыль)/ убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(1 382 772)	509 336
Обесценение основных средств	5	125 297	146 701
Финансовые расходы	26	1 679 255	877 808
Прочие доходы		(14 135)	-
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(436 074)	(164 987)
(Увеличение)/уменьшение товарно-материальных запасов		(728 525)	984 213
Уменьшение прочих внеоборотных активов		-	18 630
Увеличение дебиторской задолженности		(23 411)	(123 747)
Увеличение авансов выданных		(382 676)	(1 110 589)
(Уменьшение) / увеличение кредиторской задолженности		(134 618)	132 777
Увеличение /(уменьшение) авансов, полученных от покупателей		1 538 756	(957 683)
Увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		4 140	6 280
Сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(162 408)	(1 215 106)
Проценты уплаченные		(1 523 872)	(1 223 666)
Налог на прибыль уплаченный		(219 722)	(306 232)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(1 906 002)	(2 745 004)

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(712 359)	(1 965 883)
Поступления от погашения выданных займов		598 927	1 877 830
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		465 328	-
Поступления от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность, за вычетом денежных средств выбывшей группы и расходов на продажу	29	-	277 771
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(40 882)	(472 878)
Полученные проценты		17 487	41 950
Поступления от продажи финансовых активов		356 500	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		797 487	66 131
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(4 903)	(43 776)
Поступления от продажи основных средств		1 542	77 362
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(96 486)	(186 760)
Чистая сумма денежных средств, полученных от/ (использованных в) инвестиционной деятельности		1 382 641	(328 253)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(5 718)	(5 867)
Полученные кредиты и займы		7 012 870	13 066 959
Погашенные кредиты и займы		(6 689 925)	(10 110 534)
Чистая сумма денежных средств, полученных от финансовой деятельности		317 227	2 950 558
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		21 619	8 314
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(184 515)	(114 385)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	576 933	691 318
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	392 418	576 933

Операция, которая не связана с использованием денежных средств и их эквивалентов и была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств, раскрыта в Примечании 11.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

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

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

Краткое описание основных направлений деятельности***Земельный банк***

На 31 декабря 2013 года Группа владела 37 348 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2012 г.: 37 998 га) (см. Примечание 6).

Жилая недвижимость

В 2013 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилого комплекса в Московской области:

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус на 290 квартир и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект почти полностью завершен.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры почти полностью завершено.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2013 и 2012 гг. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект почти полностью завершен.

Коттеджный поселок «Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения.

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

В 2012 году Группа приняла решение о начале проекта по строительству дачного поселка «Солнечный берег» в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения.

Многоквартирный жилой комплексЖилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривает строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами площадью 21-100 кв. м и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, 1, 2-х и 3-х комнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). Ожидается, что строительство первой очереди будет завершено во втором квартале 2014 года, а строительство второй очереди – в третьем квартале 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2013 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 665 821 тыс. руб.

Проекты, осуществляемые в рамках оказания девелоперских услуг за вознаграждениеЖилой комплекс «Парк Рублево»

Этот жилой комплекс премиум класса имеет уникальное местоположение в лесной зоне на берегу Москва-реки в 1 км от Москвы. Генплан этого проекта включает 12 кондоминиумов, состоящих из 4-8-этажных домов (407 квартир общей площадью 47 757 кв. м) с подземным паркингом (632 паркомест). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2012 года. В рамках данного проекта ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа.

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В рамках данного проекта ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа.

Каркасно-панельные дома

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

1 Описание деятельности (продолжение)***Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность***

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям (Примечание 33). Политическая и экономическая нестабильность, наблюдаемая в регионе, включая события в Украине, оказывали и могут в дальнейшем оказывать негативное влияние на экономику Российской Федерации, в том числе ослабление рубля и сложности в привлечении внешних заимствований. В настоящее время существует угроза введения санкций против Российской Федерации и ее официальных представителей; влияние санкций, если они будут введены, в настоящий момент трудно определить. Финансовые рынки находятся в состоянии неопределенности и волатильности. Эти и другие события могут оказать существенное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение, результаты которых трудно предсказать. Руководство создавало резервы под обесценение основных средств (Примечание 5), под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

Допущение о непрерывности деятельности

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

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

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2013 год составил 1 906 002 тыс. руб. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 6 431 450 тыс. руб., подлежащие уплате до 31 декабря 2014 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2014 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- В 2013 году Группа подписала ряд соглашений о продаже земельных участков из земельного банка с отсрочкой сроков оплаты. Общие поступления от этих продаж уже составили 557 201 тыс. руб. в 2014 году и ожидается, что денежный приток по этим сделкам дополнительно принесет 350 120 тыс. руб. в 2014 году.
- Группа начала продажу квартир в рамках второго этапа проекта «Vesna». Общие планируемые поступления от продаж в рамках первой и второй очередей проекта «Vesna» в 2014 году ожидаются на уровне примерно 3 000 млн. руб.
- В конце 2013 года Группа подписала соглашение с одним из ведущих российских банков на получение проектного финансирования на общую сумму 5 345 млн. руб. для финансирования строительства проекта «Vesna».
- Группа продолжит получать денежные средства от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по текущим проектам, а также от продажи земли из земельного банка.

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

1 Описание деятельности (продолжение)

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики***Основы представления консолидированной финансовой отчетности***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости, имеющих в наличии для продажи финансовых активов и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка.

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

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

Валюта представления

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

Функциональная валюта

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

Пересчет иностранных валют

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

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

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

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты».

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 32,7292 рубля и 30,3727 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2013 и 2012 гг., составили 31,8480 рубля и 31,0930 рубля за один доллар США, соответственно.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций.

Финансовые результаты дочерних предприятий, приобретенных или выбывших в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, начиная с даты передачи контроля Группе или до даты потери контроля, соответственно.

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

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

В 2013 и 2012 годах Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей владения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Выбытие дочерних компаний**

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

Прекращенная деятельность

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

Основные средства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Авансы, выданные на капитальные затраты

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

Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Товарно-материальные запасы**

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

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

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

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

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

Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования

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

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

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

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

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Текущий налог на прибыль**

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

Отложенный налог

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

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

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

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

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котируемой цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котируемую цену.

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

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

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

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

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

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

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

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

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

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

Инвестиции, удерживаемые до погашения

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

Займы выданные и дебиторская задолженность

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

Обесценение финансовых активов

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

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

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

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

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

Прекращение признания финансовых активов

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

Финансовые обязательства

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

Выбытие финансовых обязательств

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

Капитализация затрат по кредитам и займам

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

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

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

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

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

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

Авансы выданные

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

Взаимозачет

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

Уставный и добавочный капитал

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

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

Дивиденды

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

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

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

Группа в качестве арендодателя

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

Группа в качестве арендатора

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

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

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

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

Резервы по прочим обязательствам и платежам

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

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

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)***Налог на добавленную стоимость***

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

Признание выручки

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

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

Выручка отражается за вычетом НДС и скидок.

Договоры на строительство

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

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

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

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

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

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

Вознаграждения работникам

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

Условные активы и обязательства

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

Прибыль на акцию

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

Неопределенные налоговые позиции

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

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

Сегментная информация

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

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

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

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

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

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

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2013 года:

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

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

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

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

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

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

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

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в июне 2011 и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2012 года или после этой даты), вносят изменения в раскрытие статей, представленных в составе прочего совокупного дохода. Согласно данным изменениям, компании обязаны подразделять статьи, представленные в составе прочего совокупного дохода, на две категории, исходя из того, могут ли эти статьи быть переклассифицированы в прибыли и убытки в будущем. Предложенное в МСФО (IAS) 1 название отчета теперь изменено на «Отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе». Группа внесла необходимые изменения в презентацию своей консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка». Основные отличия стандарта, выпущенного в ноябре 2009 года, с изменениями, внесенными в октябре 2010 года, в декабре 2011 года и в ноябре 2013 года, заключаются в следующем:

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

Поправки, внесенные в МСФО (IFRS) 9 в ноябре 2013 года, исключили дату его обязательного вступления в силу, что делает применение стандарта добровольным. Группа не планирует применять существующую версию МСФО (IFRS) 9.

Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в семи стандартах. В МСФО (IFRS) 2 были внесены поправки для уточнения определения термина «условия перехода» и введены отдельные определения для «условий достижения результатов деятельности» и «условий срока службы». Поправка вступает в силу для операций с платежами, основанными на акциях, для которых дата предоставления приходится на 1 июля 2014 года или более позднюю дату. В МСФО (IFRS) 3 были внесены поправки, разъясняющие, что (1) обязательство по выплате условного возмещения, отвечающее определению финансового инструмента, классифицируется как финансовое обязательство или капитал на основании определений МСФО (IAS) 32 и (2) любое условное возмещение, не являющееся капиталом, как финансовое, так и нефинансовое, оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, а изменения справедливой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Поправки к МСФО (IFRS) 3 вступают в силу для объединений бизнеса, в которых дата приобретения приходится на

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

1 июля 2014 года или более позднюю дату. В МСФО (IFRS) 8 внесена поправка, требующая (1) раскрытия информации относительно профессиональных суждений руководства, вынесенных при агрегировании операционных сегментов, включая описание сегментов, которые были агрегированы, и экономических показателей, которые были оценены, при установлении того факта, что агрегируемые сегменты обладают схожими экономическими особенностями, и (2) выполнения сверки активов сегмента и активов предприятия, если активы сегмента раскрываются в отчетности. Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 13, разъясняет, что удаление некоторых абзацев в МСФО (IAS) 39 после публикации МСФО (IFRS) 13 не предполагало отмену возможности оценивать краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность по сумме, указанной в счете, в тех случаях, когда влияние дисконтирования не является существенным. В стандарты МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 были внесены поправки, разъясняющие, каким образом должны отражаться в учете валовая балансовая стоимость и накопленная амортизация при использовании предприятием модели учета по переоцениваемой стоимости. В МСФО (IAS) 24 была внесена поправка, в соответствии с которой связанной стороной считается также предприятие, оказывающее услуги по предоставлению ключевого управленческого персонала отчитывающемуся предприятию или материнскому предприятию отчитывающегося предприятия («управляющее предприятие»), и которая требует раскрывать суммы, начисленные отчитывающемуся предприятию управляющим предприятием за оказанные услуги. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2013 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты). Усовершенствования представляют собой изменения в четырех стандартах: Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 1, разъясняет, что если новая версия стандарта еще не является обязательной, но допускается ее досрочное применение, компания, впервые применяющая МСФО, может использовать старую или новую его версию при условии, что ко всем представленным в отчетности периодам применяется одна и та же версия стандарта. В МСФО (IFRS) 3 внесена поправка, разъясняющая, что стандарт не применяется к учету образования любой совместной деятельности в соответствии с МСФО (IFRS) 11. Она также разъясняет, что исключение из сферы применения стандарта действует только для финансовой отчетности самой совместной деятельности. Поправка к МСФО (IFRS) 13 разъясняет, что исключение, касающееся портфеля в МСФО (IFRS) 13, которое позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на нетто-основе, применяется ко всем договорам (включая договоры о купле-продаже нефинансовых статей) в рамках сферы применения МСФО (IAS) 39 или МСФО (IFRS) 9. В МСФО (IAS) 40 внесена поправка, разъясняющая, что стандарты МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 3 не являются взаимоисключающими. Руководство в МСФО (IAS) 40 помогает составителям отчетности проводить различие между инвестиционным имуществом и недвижимостью, занимаемой владельцем. Составителям отчетности также необходимо изучить руководство в МСФО (IFRS) 3 для того, чтобы определить, является ли приобретение инвестиционного имущества объединением бизнеса. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ожидается, что следующие новые положения не будут иметь существенных последствий для Группы после их принятия:

- *Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Поправки к МСФО (IAS) 32 (выпущены в декабре 2011 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты).*
- *Изменение к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27 – «Инвестиционные предприятия» (выпущено 31 октября 2012 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года).*
- *Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 – «Сборы» (выпущено 20 мая 2013 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года).*
- *Поправки к МСФО (IAS) 36 – «Раскрытие информации о возмещаемой сумме для нефинансовых активов» (выпущены в мае 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года; досрочное применение разрешается в случае, если МСФО (IFRS) 13 применяется в отношении того же учетного и сравнительного периода).*

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

- Поправки к МСФО (IAS) 39 – «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» (выпущены в июне 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников» (выпущены в ноябре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года).
- МСФО (IFRS) 14 «Отсроченные платежи по деятельности, осуществляемой по регулируемым тарифам» (выпущен в январе 2014 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты).

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

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

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

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной собственности представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года, следующая:

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	27 780 815	28 455 244

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной собственности с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной собственности по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года относится к уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2013 и 2012 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для уровня 3.

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

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2013 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3%-28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2014-2028
Диапазон цен продажи земельных участков в 2014 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков),	
получена в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	175-34 500
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -25% до 5%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2015-2017, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)
Допущение	31 декабря 2012 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	13,6%-23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2013-2027
Диапазон цен продажи земельных участков в 2013 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284-49 000
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -20% до 5%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2014-2016, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – снижение с 8% роста до 7% роста)

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

Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для уровня 3

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Эти специалисты имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года. Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходные данные для уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположения и размеров земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

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

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 5%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 624 363 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 1 668 062 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 2 433 440 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 2 882 823 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 1 263 312 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 1 365 095 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2013 года наблюдалась относительная стагнация на российском рынке недвижимости. Доступ к финансированию оставался

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

ограниченным. В настоящее время продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

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

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

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2013 года цены продажи выросли или снизились на 5%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 125 600 тыс. рублей или уменьшилась бы на 144 761 тыс. рублей (31 декабря 2012 года: увеличилась бы на 165 131 тыс. рублей или уменьшилась бы на 183 288 тыс. рублей, соответственно).

Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, когда будет принято решение о приостановке дальнейшего строительства.

Признание выручки по договорам на строительство коттеджей

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

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

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

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

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

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

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

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 годов включен резерв по искам в размере 72 946 тыс. рублей и 118 602 тыс. рублей, соответственно, который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

5 Основные средства

	Земля и здания	Сооруже- ния	Транспорт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2012 года	407 271	38 066	609 961	81 495	234 251	1 371 044
Поступления	270	1 919	4 411	13 578	183 846	204 024
Выбытия	-	-	(256)	(8 126)	-	(8 382)
Прекращенная деятельность	(400 752)	(26 408)	(589 579)	(25 673)	(10 337)	(1 052 749)
Эффект пересчета валют	(5 959)	(361)	(8 365)	(345)	(146)	(15 176)
Остаток на 31 декабря 2012 года	830	13 216	16 172	60 929	407 614	498 761
Поступления	650	-	4 060	8 395	62 740	75 845
Выбытия	-	-	(2 751)	(1 021)	-	(3 772)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(201)	-	(201)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(73 138)	(73 138)
Остаток на 31 декабря 2013 года	1 480	13 216	17 481	68 102	397 216	497 495
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2012 года	62 384	26 138	595 519	62 563	67 548	814 152
Начисление за год	2	1 406	3 146	7 517	-	12 071
Обесценение основных средств	-	-	-	-	146 701	146 701
Выбытия	-	-	(213)	(7 604)	-	(7 817)
Прекращенная деятельность	(60 859)	(22 527)	(582 425)	(21 057)	-	(686 868)
Эффект пересчета валют	(839)	(317)	(8 311)	(292)	-	(9 759)
Остаток на 31 декабря 2012 года	688	4 700	7 716	41 127	214 249	268 480
Начисление за год	48	1 255	2 837	6 396	-	10 536
Обесценение основных средств	-	-	-	-	125 297	125 297
Выбытия	-	-	(744)	(2 398)	-	(3 142)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(32 843)	(32 843)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(12)	-	(12)
Остаток на 31 декабря 2013 года	736	5 955	9 809	45 113	306 703	368 316
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2012 года	142	8 516	8 456	19 802	193 365	230 281
На 31 декабря 2013 года	744	7 261	7 672	22 989	90 513	129 179

По состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2013 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 17 871 тыс. руб. (2012 г.: 19 614 тыс. руб.).

5 Основные средства (продолжение)

В 2013 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 125 297 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 40 806 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Другая часть убытка от обесценения в размере 32 843 тыс. руб., относящаяся к справедливой стоимости нежилого здания в одном из коттеджных поселков Группы, была выявлена до перевода данного здания в состав инвестиционной недвижимости. Оценка была проведена независимым оценщиком с использованием доходного подхода.

Оставшаяся сумма в размере 51 648 тыс. руб., относится к объектам недвижимости, полностью обесцененным.

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

6 Инвестиционная недвижимость

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

	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Остаток на 1 января 2012 года	30 010 976	-	30 010 976
Поступления	227 811	1 027	228 838
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(625 097)	20 756	(604 341)
Выбытия	(670 893)	-	(670 893)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(497 103)	(12 233)	(509 336)
Остаток на 31 декабря 2012 года	28 445 694	9 550	28 455 244
Поступления	11 929	-	11 929
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(63 820)	8 762	(55 058)
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	-	40 295	40 295
Выбытия	(2 054 367)	-	(2 054 367)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	1 383 131	(359)	1 382 772
Остаток на 31 декабря 2013 года	27 722 567	58 248	27 780 815

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2013 года		31 декабря 2012 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 438	7 733 643	10 439	7 557 138	с/х, ООТ, ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	913	8 507 428	1 103	9 305 843	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	6 922	8 200 649	7 371	8 445 160	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	333 267	3 986	330 824	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 966	1 059 808	7 975	1 001 049	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	105 383	3 635	100 598	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 652 942	30	1 586 767	с/х, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	611	54 102	611	44 368	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 847	75 345	2 848	73 947	с/х
Итого	37 348	27 722 567	37 998	28 445 694	

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

В течение 2012 года операции обмена инвестиционной недвижимостью, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов, составили 187 732 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2013 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 14 898 824 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 10 698 066 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение 2013 года Группа понесла операционные расходы в размере 25 561 тыс. руб. (2012 г.: 30 689 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение 2013 года Группа продала 174 га земли в Мытищинском районе, 371 га в Дмитровском районе и 9 га в Кашинском районе. В течение 2013 года Группа также передала 78 га земли в Дмитровском районе и 13 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Прибыль от данных операций составил 180 728 тыс. руб. Данный результат отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытка и о прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

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

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

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В 2013 года Группа перевела 3 га земли в Мытищинском районе из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов, в связи со строительством объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Пестово» на этих земельных участках.

В 2013 года Группа перевела земельный участок со зданием детского сада, построенного в 2013 году, в коттеджном поселке «Мартемьяново», из запасов в инвестиционную собственность, так как Группа имеет намерение сдать в аренду это здание и находится в процессе переговоров в отношении условий этой аренды с третьей стороной.

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

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

7 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	4 438 984	4 902 398
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	3 460 091	2 560 154
Инфраструктура (в)	15 408	425 674
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	7 914 483	7 888 226
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	426 688	621 386
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	335 089	434 698
Инфраструктура (в)	383 573	402 715
Готовая продукция (г)	1 284 075	969 772
Прочие товарно-материальные запасы	34 504	36 073
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	2 463 929	2 464 644
Итого товарно-материальные запасы	10 378 412	10 352 870

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
По себестоимости	8 156 911	7 178 177
По чистой цене реализации	2 221 501	3 174 693
Итого	10 378 412	10 352 870

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи**

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

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

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

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

(в) Инфраструктура

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

(г) Готовая продукция

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

В течение 2013 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 466 085 тыс. рублей (2012 год: 586 639 тыс. руб.).

В 2013 году Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 1 065 501 тыс. руб., которое включает восстановление снижения стоимости в размере 48 821 тыс. руб. (2012 г.: 1 491 118 тыс. руб. и восстановление - 15 325 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2013 года составил 2 702 129 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 2 915 174 тыс. руб.). Частью данного снижения в 2013 году является списание затрат, связанных со строительством объектов инфраструктуры, в размере 440 311 тыс. руб. Эти расходы относятся к объектам инфраструктуры коттеджного поселка «Мартемьяново», и их возмещение не представляется возможным в связи с практически полным завершением строительства данного коттеджного поселка. В 2012 году соответствующее списание, относящееся к коттеджному поселку «Мартемьяново», составило 386 109 тыс. руб. Помимо этого, сумма в размере 400 879 тыс. руб. (2012 г.: 459 041 тыс. руб.) относятся к затратам по займам, капитализированным в стоимость товарно-материальных запасов, учитываемых по чистой цене реализации.

По состоянию на 31 декабря 2013 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 498 202 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 4 865 829 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

8 Инвестиции, удерживаемые до погашения

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Moody's- B1)	-	337 007
Итого инвестиции, удерживаемые до погашения	-	337 007

9 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Авансы выданные	1 158 331	1 875 316
За вычетом резерва под обесценение	(64 755)	(75 255)
Итого авансы выданные	1 093 576	1 800 061

В 2013 году Группа капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам в размере 35 878 тыс. руб. (2012 г.: ноль).

На 31 декабря 2013 года были выданы авансы компаниям, владеющим проектами ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Павловский квартал», в размере 452 880 тыс. руб. и 271 576 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 1 565 580 тыс. руб. и ноль), соответственно.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2013 и 2012 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Остаток на 1 января	75 255	260 580
Изменение резерва	4 451	31 764
Восстановление начисленного резерва	(6 048)	(213 270)
Списание безнадежной задолженности	(3 777)	(3 819)
Выбытие дочерних предприятий	(5 126)	-
Остаток на 31 декабря	64 755	75 255

10 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность	805 323	-
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 22)	337 043	505 434
Дебиторская задолженность по основной деятельности	967 474	130 272
Прочая дебиторская задолженность	59 842	71 917
За вычетом резерва по сомнительной задолженности	(26 034)	(4 754)
Итого финансовые активы в составе краткосрочной и долгосрочной дебиторской задолженности	2 143 648	702 869
Авансовые платежи по налогу на прибыль	205 260	81 432
Налог на добавленную стоимость к возмещению	117 151	72 792
Авансовые платежи по прочим налогам	19 973	18 518
Расходы будущих периодов	3 045	4 805
Итого дебиторская задолженность	2 489 077	880 416

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2013 и 2012 года представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Остаток на 1 января	4 754	4 599
Изменение резерва	21 280	347
Восстановление начисленного резерва	-	(192)
Остаток на 31 декабря	26 034	4 754

10 Дебиторская задолженность (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	2 082 700	673 922
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	2 082 700	673 922
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	30 354	19 228
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	15 659	8 253
- с задержкой платежа свыше 360 дней	14 935	1 466
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	60 948	28 947
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	382	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	25 652	4 754
Итого просроченные и обесцененные суммы	26 034	4 754
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(26 034)	(4 754)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	2 143 648	702 869

По состоянию на 31 декабря 2013 года дебиторская задолженность в размере 2 082 700 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 673 922 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не отмечалось случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2013 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2012 г.: один контрагент) с совокупной дебиторской задолженностью 1 976 474 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 489 689 тыс. руб.) или 92% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2012 г.: 70%).

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 34.

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

11 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Внеоборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	13,5%	рубли РФ	1 170 396	-
Оборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0%-13%	Долл. США, рубли РФ	1 039 278	363 854
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов			2 209 674	363 854

Займы выданные не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года. Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года.

11 Займы выданные (продолжение)

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

На 31 декабря 2013 года займы балансовой стоимостью 633 761 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: ноль) были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Павловский квартал». На 31 декабря 2013 года займы балансовой стоимостью 1 170 396 тыс. руб. (31 декабря 2012г.: 34 489 тыс. руб.) были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево».

Обязательства кредитного характера Группы по займам выданным на 31 декабря 2013 года составляют 1 152 806 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 517 196 тыс. руб.)

12 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Текущие счета в банках	235 758	220 402
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	156 603	72 485
Касса	57	70
Денежные средства в пути	-	283 976
Итого денежные средства и их эквиваленты	392 418	576 933

Денежные средства в пути представляют собой денежные средства, полученные как часть вознаграждения от продажи дочернего предприятия Группы Viceroy Homes Limited (Примечание 29), включая эффект от переоценки этой денежной суммы в иностранной валюте на 31 декабря 2012 года. Они были зачислены на банковский счет Группы в январе 2013 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 5% годовых на срок до 9 января 2014 года (31 декабря 2012 г.: рублевые депозиты под 6,7-7,5% годовых на срок до 91 дня и долларовые депозиты - под процентную ставку 0,5% годовых на срок до 91 дня).

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года		31 декабря 2012 года	
	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
рейтинг Moody's				
- Baa3	60 874	156 603	384 303	31 436
- Ba3	97	-	339	41 049
- B1	1 489	-	3 882	-
рейтинг Fitch				
- B+	16 124	-	-	-
рейтинг рейтингового агентства Эксперт				
- A+(очень высокий уровень кредитоспособности)	95 624	-	6 606	-
- A(позитивный)	6 960	-	-	-
- B++(приемлемый уровень кредитоспособности)	-	-	105 617	-
- без рейтинга	54 590	-	3 631	-
Итого эквиваленты денежных средств	235 758	156 603	504 378	72 485

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

13 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочный банковский депозит был размещен в банке под 7,5-8,25% годовых в размере 40 882 тыс. руб. (2012 г.: 1,1% в размере 15 000 долл. США) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Практически депозиты могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения без потери основной суммы, но с уменьшением процентного дохода, за исключением депозита в сумме 42 739 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года, который не может быть отозван до даты погашения.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
рейтинг Moody's				
- Ba3	7,5%-8,25%	рубли РФ	42 739	-
- B1	1,1%	Долл. США	-	456 426
Итого краткосрочные банковские депозиты			42 739	456 426

14 Уставный капитал

	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук	26 220 793	26 220 793

Изменения в уставном капитале (в тысячах российских рублей)

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 31 декабря 2013 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая	15 220 793
---	------------

15 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)
Итого добавочный капитал	44 680 787	44 680 787

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

	2013 год	2012 год
Отложенное налогообложение	177 876	(764 871)
Текущие расходы по налогу на прибыль	436 940	248 272
Итого расходы/(возмещение) по налогу на прибыль	614 816	(516 599)

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

	2013 год	2012 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	12,5%	10%
США	-	35%
Канада	26,5%	26,5%

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

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

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2013 и 2012 гг. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

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

(в тысячах российских рублей)

	2013 год	2012 год
Убыток до налогообложения	(1 694 210)	(3 201 348)
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(338 842)	(640 270)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	42 821	(9 127)
Поправки на доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
• проценты за пользование кредитными средствами	112 690	75 026
• стоимость земельных участков	989 071	171 288
• прочие	214 207	(167 102)
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	163 207	53 586
Непризнанный потенциальный эффект на налог	816 567	-
Расходы, не принимаемые к вычету, при продаже доли в уставном капитале	(1 384 905)	-
Расходы/(возмещение) по налогу на прибыль	614 816	(516 599)

16 Налог на прибыль (продолжение)

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

	31 декабря 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Курсовая разница	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	31 147	13 387	149	-	44 683
Нематериальные активы	-	982	-	-	982
Инвестиционная недвижимость	2 757 109	(793 617)	-	-	1 963 492
Перенесенные убытки прошлых лет	664 425	552 470	(12 071)	19 241	1 224 065
Займы выданные	-	14 020	-	-	14 020
Кредиторская задолженность	91 087	135 209	(61)	-	226 235
Итого отложенные налоговые активы	3 543 768	(77 549)	(11 983)	19 241	3 473 477
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(491 569)	(101 202)	(151)	-	(592 922)
Нематериальные активы	(56)	56	-	-	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения	(1 656)	1 656	-	-	-
Дебиторская задолженность	(28 167)	(6 959)	6	-	(35 120)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(11 594)	6 122	-	-	(5 472)
Итого отложенные налоговые обязательства	(533 042)	(100 327)	(145)	-	(633 514)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Курсовая разница	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 721 732	(277 975)	(12 128)	19 241	5 450 870
Отложенное налоговое обязательство	(2 711 006)	100 099	-	-	(2 610 907)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

16 Налог на прибыль (продолжение)

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

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	1 января 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Прочие доходы	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 834 346	(106 737)	-	(5 877)	5 721 732
Отложенное налоговое обязательство	(3 585 671)	871 608	3 009	48	(2 711 006)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 248 675	764 871	3 009	(5 829)	3 010 726

16 Налог на прибыль (продолжение)

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 1 224 065 тыс. рублей (31 декабря 2012 г.: 664 425 тыс. рублей). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	149 509	150 121
31 декабря 2017 года	6 627	8 449
31 декабря 2018 года	27 669	31 447
31 декабря 2019 года	65 217	89 635
После 31 декабря 2019 года	5 542 881	2 738 643
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 791 903	3 018 295

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 1 052 166 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 394 478 тыс. руб.).

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 4 332 177 тыс. рублей (31 декабря 2012 г.: 3 905 872 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

17 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Банковские кредиты	7 237 910	5 213 058
Займы	-	258 618
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	7 237 910	5 471 676
Банковские кредиты	4 769 164	4 744 208
Займы	1 317 507	1 519 156
Выпущенные векселя	344 779	481 452
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	6 431 450	6 744 816
Итого кредиты и займы	13 669 360	12 216 492

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 34. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 35.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2013 года варьировались от 11% до 14% (2012 г.: от 11% до 14%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2013 года варьировались от 10,25% до 11% (2012 г.: от 9% до 11%). В течение 2013 года Группа не имела кредиты и займы с плавающей процентной ставкой (2012 г.: Libor плюс 8%).

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение 2013 года варьировались от 12% до 15 % (2012 г.: 15%). В течение 2013 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 9%-10% (2012 г.: 10%).

Эффективные процентные ставки по выпущенным векселям варьировались от 5,53% до 11,72% (2012 г. от 6,9% до 7,04%).

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа не соблюдала одну из операционных ковенант по одному краткосрочному кредиту.

По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа не соблюдала одну из финансовых ковенант по кредитному договору с одним из банков-кредиторов, а именно повышение уровня совокупного долга согласно МСФО выше установленного максимального уровня (400 000 тыс. долл. США). В связи с этим несоблюдением долгосрочный кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов. В 2013 году установленный максимальный уровень был поднят до 600 000 тыс. долл. США и Группа соблюдала эту ковенанту по состоянию на 31 декабря 2013 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 14 898 824 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 10 698 066 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2013 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 498 202 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 4 865 829 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2013 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ОАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк» и ОАО АКБ «Российский Капитал». По состоянию на 31 декабря 2012 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученным Компанией от ОАО АКБ «Росбанк» и ОАО «Московский Кредитный Банк».

По состоянию на 31 декабря 2013 года связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 31).

По состоянию на 31 декабря 2013 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 1 333 973 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 6 000 тыс. руб.).

18 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	454 804	366 995
Краткосрочные обязательства		
Начисленные обязательства	989 255	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	391 140	492 045
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	398 523	474 250
Задолженность по финансовой аренде	19 152	22 403
Итого финансовые обязательства в составе краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности	2 252 874	2 344 948
Авансы полученные	6 701	13 686
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	21 007	17 212
Убыток по договорам на строительство (Примечание 22)	6 188	9 773
Итого кредиторская задолженность	2 286 770	2 385 619

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 34.

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

19 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2012 года	136 987	117 317	42 298	296 602
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	17 373	46 736	-	64 109
Использование резерва	(35 758)	(38 889)	-	(74 647)
Остаток на 31 декабря 2012 года	118 602	125 164	42 298	286 064
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(3 177)	33 426	66 755	97 004
Использование резерва	(42 479)	(40 671)	-	(83 150)
Остаток на 31 декабря 2013 года	72 946	117 919	109 053	299 918

Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

19 Резервы по прочим обязательствам и платежам (продолжение)**Гарантийные обязательства**

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 117 919 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2013 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2012 г.: 125 164 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2017 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 33 426 тыс. руб. (2012 г.: 46 736 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

20 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	2 652 321	1 099 502
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	83 184	45 884
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 22)	63 230	77 293
Итого авансы, полученные от покупателей	2 798 735	1 222 679

21 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	569 199	225 376
Прочие налоги к уплате	57 336	58 218
Итого текущие налоговые обязательства	626 535	283 594

22 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	1 118 796	2 476 654
За вычетом промежуточных счетов	(851 171)	(2 058 286)
Итого	267 625	418 368
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 10)	337 043	505 434
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 20)	(63 230)	(77 293)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 18)	(6 188)	(9 773)
Итого	267 625	418 368

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

22 Договоры на строительство (продолжение)

В 2013 году Группа закончила строительство и передала значительную часть объектов инфраструктуры обслуживающей компании и некоммерческому партнерству коттеджных поселков «Павлово-2» и «Пестово», соответственно. Общая стоимость переданных объектов инфраструктуры в 2013 году составила 1 620 975 тыс. руб. В 2012 году общая стоимость переданных объектов инфраструктуры составила 763 981 тыс. руб. Данная передача произошла в коттеджном поселке «Мартемьяново».

23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	42 405	97 966
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(43 477)	(92 288)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	164 225	367 526
Выручка по договорам на строительство	163 153	373 204
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(41 349)	(80 343)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	44 623	78 820
Признание выявленного убытка	(374)	(5 933)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(164 225)	(247 275)
Признание выявленного убытка	(59 562)	(269 904)
Себестоимость по договорам на строительство	(220 887)	(524 635)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Коттеджи и земельные участки	2 013 364	2 364 439
Таунхаусы	110 587	823 374
Квартиры	25 801	686 321
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	2 149 752	3 874 134

24 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Стоимость земельных участков	566 448	779 260
Услуги подрядных организаций	858 973	1 728 975
Косвенные расходы	88 397	120 322
Капитализированные проценты по кредитам и займам	53 012	109 633
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	1 566 830	2 738 190

25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Заработная плата	367 152	337 172
Расходы на рекламу	209 300	289 226
Земельный налог и налог на имущество	75 919	69 253
Расходы на аренду	57 039	56 220
Страховые взносы в пенсионный фонд	54 880	46 855
Брокерское вознаграждение	40 466	22 732
Консультационные услуги	29 086	22 929
Ремонт и техническое обслуживание	27 999	50 043
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15 774	12 908
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	12 949	11 784
Прочие расходы	180 057	181 763
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 070 621	1 100 885

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

26 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Проценты по банковским кредитам	1 831 801	1 592 766
Проценты по прочим займам	367 288	97 230
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	-	(205 935)
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов на строительство (Примечание 9)	(519 834)	(606 253)
Итого финансовые расходы	1 679 255	877 808

27 Прочие расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	13 897	43 325
Благотворительные взносы	12 954	12 046
Списание невозмещаемого НДС	10 203	-
Штрафы уплаченные	836	1 102
Убыток от выбытия прочих активов	-	1 554
Прочие расходы	18 726	32 971
Итого прочие расходы	56 616	90 998

28 Прибыль на одну акцию

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

Базовая и разводненная прибыль на акцию	Средне-взвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период от продол-жающейся деятельности, принад-лежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток от продол-жающейся деятельности на акцию (руб.)	Чистый убыток за период от прекращенной деятельности, принад-лежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток от прекращенной деятельности на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2013 года	15 220 793	(2 309 026)	(151,70)	-	-
За год, закончившийся 31 декабря 2012 года	15 220 793	(2 684 749)	(176,39)	(146 190)	(9,60)

29 Прекращенная деятельность

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

Убыток за год от прекращенной деятельности:

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

Денежные потоки от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности	(96 692)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности	61 211
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(230)
Чистая сумма использованных денежных средств	(35 711)

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

29 Прекращенная деятельность (продолжение)

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

(в тысячах российских рублей)

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

30 Выбытие дочерних предприятий

В мае 2013 года Группа продала свою 100% долю в нескольких дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 6 566 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 815 467 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 5 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 1 807 858 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 1 048 тыс. руб.

В сентябре 2013 года Группа продала свою 100% долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 622 306 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 562 619 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, запасами и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются частично предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 11 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от частичного списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 545 024 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 395 300 тыс. руб.

30 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

В четвертом квартале 2013 года Группа продала свою 100% долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 3 864 тыс. руб., общие обязательства составляли 914 593 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 9 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 912 273 тыс. руб. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий включая списание долгов составила 1 535 тыс. руб.

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

31 Операции со связанными сторонами

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

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

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

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. представлено ниже:

	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	95 624	6 606
Авансы выданные	452 880	1 565 580
Займы выданные	41 937	34 489
Дебиторская задолженность	24 459	13 185
Кредиты и займы полученные	(1 477 395)	(1 365 808)
Кредиторская задолженность	(77 220)	(80 535)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Займы выданные	1 170 396	-
Кредиты и займы полученные	-	(258 618)
Кредиторская задолженность	(454 804)	(366 995)

31 Операции со связанными сторонами (продолжение)

В течение 2013 года Группа получила займы от связанных сторон в рублях на сумму 343 400 тыс. рублей под 9-10% годовых и в долларах США на сумму 52 000 тыс. долл. США под 12% годовых. Группа привлекла заемные средства от связанных сторон посредством выпуска собственных векселей на сумму 10 000 тыс. долл. США.

В течение 2013 года Группа предоставила займы связанным сторонам в размере 109 140 тыс. руб. под 10% годовых.

В 2012 году Группа получила заем от связанной стороны в размере 254 380 тыс. руб. под 10% годовых, Группа предоставила связанной стороне заем в размере 32 901 тыс. руб. под 13% годовых.

В апреле 2013 года Группа подписала со связанной стороной договор на использование товарного знака «ОПИН» в течение пяти лет. Вознаграждение определено в размере 1% от суммы поступивших денежных средств по договорам между связанной стороной и третьими лицами.

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. под 13,5% годовых по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

По состоянию на 31 декабря 2013 года связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО "Московский Кредитный Банк" (Примечание 17).

Операции со связанными сторонами в течение 2013 и 2012 гг. представлены ниже:

	2013 год		2012 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	33 597	-	2 412	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 806)	(56 627)	(20 658)	47 941
Себестоимость прочих услуг	(16 082)	-	-	-
Процентные доходы	59 417	-	1 561	-
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	-	-	205 935	-
Процентные расходы	(287 731)	-	(160 256)	-

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Заработная плата и соответствующие налоги	54 517	45 828
Страхование	2 110	2 113
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	56 627	47 941

32 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

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

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

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

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

2013 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	15 993	2 347 404	-	117 046	-	2 480 443
Реализация между сегментами	-	2 505	8 381		(10 886)	-
Итого выручка	15 993	2 349 909	8 381	117 046	(10 886)	2 480 443
Операционные расходы	(26 658)	(2 139 970)	(88 317)	(43 025)	-	(2 297 970)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(1 064 544)	-	(957)	-	(1 065 501)
Убыток от обесценения основных средств	-	(92 454)	-	(32 843)	-	(125 297)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 383 131	-	-	(359)	-	1 382 772
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	180 728	-	-	-	-	180 728
Резерв по искам	-	3 177	-	-	-	3 177
Резерв по сомнительным долгам	-	(20 897)	-	-	-	(20 897)
Резервы по прочим платежам	(66 755)	-	-	-	-	(66 755)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	1 486 439	(964 779)	(79 936)	39 862	(10 886)	470 700
Финансовые расходы						(1 679 255)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						(381 823)
Чистые нераспределенные расходы						(103 832)
Налог на прибыль						(614 816)
Убыток за год от продолжающейся деятельности						(2 309 026)

32 Сегментная информация (продолжение)

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

Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(657 264)	(515 294)
Финансовые доходы	163 045	77 558
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	394 813	-
Прочие доходы	50 976	23 404
Восстановление резерва под обесценение/(резерв под обесценение) авансов выданных и дебиторской задолженности	1 214	(154)
Штрафы уплаченные	(836)	(1 102)
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	(13 897)	(43 325)
Благотворительные взносы	(12 954)	(12 046)
Списание невозмещаемого НДС	(10 203)	-
Прочие расходы	(18 726)	(34 525)
Итого чистые нераспределенные расходы	(103 832)	(505 484)

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

32 Сегментная информация (продолжение)**Сегментные активы и обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	33 501 819	33 357 332
Жилая недвижимость	8 629 555	11 795 946
Многоквартирный жилой комплекс	3 671 406	1 280 435
Прочие	107 015	13 319
Итого активы по сегментам	45 909 795	46 447 032
Нераспределенные активы	4 098 271	2 742 949
Итого активы	50 008 066	49 189 981
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	2 535 100	2 043 976
Жилая недвижимость	4 049 980	7 793 357
Многоквартирный жилой комплекс	4 647 267	332 467
Прочие	65 737	-
Итого обязательства по сегментам	11 298 084	10 169 800
Нераспределенные обязательства	10 994 141	8 935 654
Итого обязательства	22 292 225	19 105 454

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

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

Прочая сегментная информация

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	4 905	234 772
Жилая недвижимость	47 015	159 574
Многоквартирный жилой комплекс	201	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	5 172
Прочие	658	1 027
Нераспределенные капитальные затраты	9 513	8 628
Итого поступления внеоборотных активов	62 292	409 173
Амортизация по сегментам		
Жилая недвижимость	4 770	4 816
Многоквартирный жилой комплекс	12	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	18 474
Прочие	256	-
Нераспределенная амортизация	5 498	7 255
Итого амортизация по сегментам	10 536	30 545

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства**Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2013 года Группа подписывала договора долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2013 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 5 258 418 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: ноль). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается.

Финансовые гарантии, предоставленные по займам связанных сторон

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны, владеющей проектом ЖК «Рублево». Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Условные налоговые обязательства

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

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

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2013 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и продажи земельных участков. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

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

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

34 Управление финансовыми рисками

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

Кредитный риск

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

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

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

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

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

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

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 11)	1 170 396	-
Дебиторская задолженность (Примечание 10)	805 323	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	1 338 325	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	1 039 278	363 854
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	392 361	576 863
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	42 739	456 426
Итого максимальная величина кредитного риска	4 788 422	2 437 019

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

На 31 декабря 2013 года Группа имела 4 контрагента (31 декабря 2012 г.: 1 контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 976 474 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 489 689 тыс. руб.) или 92% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2012 г.: 70%).

Банковские депозиты Группы размещены в трех банках (31 декабря 2012 г.: в четырех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В1 по международной шкале.

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

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

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

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

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	529	391 889	-	392 418
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	-	42 739	-	42 739
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	476 978	1 649 324	17 346	2 143 648
Займы выданные (Примечание 11)	292 856	1 916 818	-	2 209 674
Итого финансовые активы	770 363	4 000 770	17 346	4 788 479
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	-	2 252 352	522	2 252 874
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	7 617 107	6 052 253	-	13 669 360
Итого финансовые обязательства	7 617 107	8 304 605	522	15 922 234
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2013 года	(6 846 744)	(4 303 835)	16 824	(11 133 755)

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007	-	337 007
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	309 854	267 079	-	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	456 426	-	-	456 426
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	687 605	15 264	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	315 779	48 075	-	363 854
Итого финансовые активы	1 082 059	1 339 766	15 264	2 437 089
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	2 562	2 341 903	483	2 344 948
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	8 442 474	3 774 018	-	12 216 492
Итого финансовые обязательства	8 445 036	6 115 921	483	14 561 440
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2012 года	(7 362 977)	(4 776 155)	14 781	(12 124 351)

Укрепление/ослабление доллара США на 20% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2013 года уменьшило/увеличило бы прибыль за 2013 год на 1 365 984 тыс. руб. (2012 г.: 1 469 639 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны, а также не учитывает разницы, возникающие от пересчета в презентационную валюту Группы.

Процентный риск

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

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

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года и на 31 декабря 2012 года имеют только фиксированные процентные ставки.

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

Прочий ценовой риск

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

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

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

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

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

(в тысячах российских рублей)	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2013 года
-------------------------------	--	--------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------	---

**Финансовые
обязательства**

Финансовые
обязательства в
составе кредиторской
задолженности
Кредиты и займы
полученные

-	1 247 658	410 783	66 762	57 099	567 337	2 349 639
11,9	261 917	252 509	1 996 080	5 338 098	7 905 642	15 754 246

**Итого финансовые
обязательства**

1 509 575	663 292	2 062 842	5 395 197	8 472 979	18 103 885
-----------	---------	-----------	-----------	-----------	------------

(в тысячах российских рублей)	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2012 года
-------------------------------	--	--------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------	---

**Финансовые
обязательства**

Финансовые
обязательства в
составе кредиторской
задолженности
Кредиты и займы
полученные

-	1 336 277	330 717	36 653	251 341	693 292	2 648 280
12,2	3 616 519	660 803	337 471	3 660 669	6 785 224	15 060 686

**Итого финансовые
обязательства**

4 952 796	991 520	374 124	3 912 010	7 478 516	17 708 966
-----------	---------	---------	-----------	-----------	------------

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2013 года, составляла 27 715 841 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 30 084 527 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	13 669 360	12 216 492
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(392 418)	(576 933)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	(42 739)	(456 426)
Займы выданные (Примечание 11)	(2 209 674)	(363 854)
Чистые заемные средства	11 024 529	10 819 279
Собственный капитал	27 715 841	30 084 527
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	39,78%	35,96%

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Инвестиции, удерживаемые до погашения		Займы выданные и дебиторская задолженность	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Внеоборотные активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007	-	-
Дебиторская задолженность (Примечание 10)	-	-	805 323	-
Займы выданные (Примечание 11)	-	-	1 170 396	-
Оборотные активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	-	1 338 325	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	-	-	1 039 278	363 854
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	-	-	392 418	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	-	-	42 739	456 426
Итого финансовые активы	-	337 007	4 788 479	2 100 082

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	7 237 910	5 471 676
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	454 804	366 995
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	6 431 450	6 744 816
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	1 798 070	1 977 953
Итого финансовые обязательства	15 922 234	14 561 440

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2013 года, по оценке руководства, составляет 15 435 617 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 13 976 006 тыс. руб.).

36 Основные дочерние компании

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года являются:

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2012 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	-	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросистема»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро-Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Родник»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

36 Основные дочерние компании (продолжение)

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2012 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Спектр»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «СК Альянс»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Танаис»	Владение землей во Владимирской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Колхоз имени Горького»	Владение землей в Клином районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротек»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротех»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

37 События после отчетной даты

В 2014 году политическая и экономическая нестабильность, наблюдаемая в регионе, включая события в Украине, продолжали оказывать негативное влияние на экономику Российской Федерации, в том числе ослабление рубля. Финансовые рынки оставались в состоянии неопределенности и волатильности. Сложившаяся ситуация может оказать негативное влияние на стоимость чистых текущих активов Группы, а также на возможность привлекать Группой заимствования и соблюдать ковенанты по банковским кредитам.

Директор закрытого акционерного общества
«ПрайсВотерхаусКуперс»
Е.И. Копанева
21 апреля 2014 года

Мороз



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 54 (пятьдесят четыре) листа.