

Предварительно утвержден  
Советом директоров  
ОАО «Галс-Девелопмент»  
(Протокол № 9 от «23» мая 2014 г.)

Утвержден  
годовым Общим собранием акционеров  
ОАО «Галс-Девелопмент»  
(Протокол № 26 от «24» июня 2014 г.)

# ГODOVOЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2013 г.

Президент  
ОАО «Галс-Девелопмент»

  
С.В. Калинин

Главный бухгалтер  
ОАО «Галс-Девелопмент»

  
Е.В. Паймулкина





## **1. Положение общества в отрасли**

ОАО «Галс-Девелопмент» (далее – ОАО «Галс-Девелопмент», Эмитент, Компания, «Галс-Девелопмент», Общество) – динамично развивающаяся девелоперская компания, специализирующаяся на предоставлении полного спектра профессиональных девелоперских и строительных услуг, направленных на создание высококачественных объектов недвижимости.

С момента создания в 1994 году Компания успешно завершила более 40 проектов общей площадью более 600 000 кв.м, ставших неотъемлемой частью градостроительного облика столицы.

С 2010 основным профилем деятельности Компании является развитие и реконструкция отдельных территорий и объектов недвижимости с целью наиболее эффективного их использования. Понимая сложность этой задачи, связанной с большим количеством финансовых, юридических, технических рисков, «Галс-Девелопмент» с уверенностью позиционирует себя как один из ведущих девелоперов на рынке Москвы. Привлекая к реализации проектов известных международных партнеров, «Галс-Девелопмент» использует современные мировые тренды и экспертизу, что позволяет создавать эффективный и эргономичный продукт, соответствующий требованиям современного рынка. Умение сочетать бережный подход к культурному наследию и последние мировые тенденции в области строительства позволяют компании «Галс-Девелопмент» сохранять и гармонично развивать исторический облик города Москва.

Неоспоримое конкурентное преимущество Компании в этой отрасли – портфель уникальных проектов, формирующих архитектуру города Москвы. Это такие исторические объекты как «Центральный Детский Магазин на Лубянке», гостиница «Пекин», здание пивоваренного завода в Хамовниках (ул. Льва Толстого) (в соответствии с проведенной экспертизой данное строение признано исторически-ценным градоформирующим объектом), здание завода П.А. Смирнова в Замоскворечье (ул. Садовническая). Кроме того, компания реализует проект застройки 11-го участка ММДЦ «Москва-Сити» и ряд других проектов в Москве.

ОАО «Галс-Девелопмент» представлена практически во всех сегментах недвижимости – Компания реализует жилые проекты бизнес и элитного классов, строит офисные и торговые центры, многофункциональные комплексы.

Эмитент является публичной компанией, разместившей свои акции как на основной площадке Лондонской фондовой биржи, так и на Московской межбанковской валютной бирже.

Сегодня основным акционером ОАО «Галс-Девелопмент» является ОАО Банк ВТБ – 51,24%, около 22% акций Эмитента находится в свободном обращении.

## **Конкуренты ОАО «Галс-Девелопмент»**

### **Примеры проектов редевелопмента в Москве:**

1. Ведущие Российские девелоперы, реализующие крупные проекты в Москве и Московской области: Rose Group (RGI International); AFI Development; Forum Properties; Capital Group; Легион-девелопмент; Снегири Девелопмент; Ташир; девелоперская структура Сбербанка; O1 propertis. Кроме того, это компании-застройщики жилья эконом, бизнес и премиум классов.



Главным образом – это «Дон-Строй», СУ-155, Баркли, Крост, Конти, «ПИК», «Ведис», «Пионер» и множество других, более мелких компаний. Данные компании не являются прямыми конкурентами Эмитента, однако, отмечается тенденция диверсификации их деятельности и выход в сегмент коммерческой недвижимости. Кроме того, это ведущие национальные девелоперы, проекты которых находятся в регионах: РосЕвроДевелопмент, Renova-Stroy Group, DVI Group.

2. Крупные иностранные девелоперы: Horus, Hines, AIG/Lincoln, Enka и др. Компании данной группы обычно разрабатывают лишь крупные проекты (от 30 000 кв.м.) премиального класса в сотрудничестве с местными девелоперами, в основном в сегменте коммерческой недвижимости.

3. Компании, управляющие знаковыми проектами реконструкции и развития территории.

Из ярких проектов редевелопмента можно упомянуть следующие: ММДЦ «Москва-Сити», «Нагатино i'Land» (анонсированный проект девелопера «Московский бизнес-инкубатор»), Трехгорная мануфактура на Красной Пресне, фабрика «Красный Октябрь», Даниловская мануфактура, Деловой квартал «Красная Роза 1875».

## **2. Приоритетные направления деятельности Общества**

### **Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям**

За 2013 год Компании (Группе компаний «Галс-Девелопмент») удалось:

- вывести на рынок три новых объекта в сегменте жилой недвижимости: резиденции премиального класса в МФК «IQ-квартал» в составе ММДЦ «Москва-Сити», семейные резиденции Wine House на Садовнической улице и комплекс апартаментов «Сады Пекина» на прилегающей территории к гостинице «Пекин», а также компания приступила к реализации проекта жилого квартала премиум-класса «Наследие» на Преображенской площади;
- обеспечить эффективную рекламную и маркетинговую поддержку коммерческих и жилых объектов (более подробная информация приведена подразделе Маркетинговые мероприятия (брендинг объектов) настоящего Отчета);
- реализовывать открытую информационную политику в рамках продвижения проектов и деятельности компании (в частности Компанией в 2013 г. было опубликовано 69 пресс-релизов, 68 сообщений о существенных фактах в ленте новостей Интерфакс);
- достигнуть следующих финансовых показателей:
  - поступления от продаж недвижимости - 12 млрд руб., в том числе:
    - 7,8 млрд руб. - поступления от реализации жилой недвижимости, что на 73% выше прошлогоднего показателя. Общий объем реализованных площадей в 2013 году увеличился на 51% по отношению к прошлогоднему показателю и составил более 24 тыс. кв.м.;
    - 4,2 млрд руб. – реализация коммерческой недвижимости, что на 323% выше прошлогоднего показателя. Общий объем реализованных площадей в 2013 году составил более 31 000 кв.м.;
  - поступления от арендной деятельности - 4,5 млрд руб., что на 120% выше прошлогоднего показателя (2,04 млрд руб. в 2012 году). Общая площадь сдаваемых в аренду площадей составляет около 400 тыс. кв.м. Увеличение объема поступлений от арендной деятельности произошло за счет ввода в эксплуатацию бизнес-центра SkyLight, привлечения новых арендаторов в ТРК «ЛЕТО» в Санкт-Петербурге и открытия брокериджа площадей в «Центральном Детском Магазине на Лубянке».



- выручка от арендной деятельности - 2,6 млрд руб. против 1,3 млрд руб. годом ранее (рост более 100%);
- выручка от предоставления гостиничных услуг - 0,45 млрд руб. против 0,41 млрд руб. годом ранее;
- выручка от реализации коммерческой недвижимости - 3,3 млрд руб. против 0,4 млрд руб., основной прирост выручки связан с успешной реализацией части башни «Б» проекта «Skylight».
- произвести погашение кредитов на общую сумму 7,1 млрд руб., тогда как в 2012 году данный показатель составлял 5 млрд руб.;
- увеличить балансовую стоимость активов Группы на 28,5% (126 млрд руб.) по сравнению с аналогичным показателем за 2012 г. (98 млрд руб.). Данные сформированы в соответствии со стандартам Международной Финансовой Отчетности (IFRS).

#### Кроме того, в 2013 г.:

- Компания «Галс-Девелопмент» получила звание «Девелопер года» в IV ежегодной национальной премии в области недвижимости RREF AWARDS 2013;
- два объекта компании удостоены ежегодной международной премии «Рекорды рынка недвижимости 2013», проводимой Московским Бизнес Клубом. Элитный квартал «Литератор.» победил в номинации «Элитный объект №1», а бизнес-центр SkyLight стал лучшим в номинации «Объект коммерческой недвижимости №1»;
- элитный квартал Wine House стал победителем в номинации «Элитное жилье» IV ежегодной национальной премии в области недвижимости RREF AWARDS 2013 и победителем ежегодной премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2013 в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Москвы».

### № Приоритетные направления Результаты развития по приоритетным направлениям деятельности ОАО «Галс-Девелопмент» в 2013 году, а также планы по приоритетным направлениям

#### I. Реализация основных инвестиционных проектов

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1</b> Реализация проекта строительства жилого комплекса по адресу:</p> <p>г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Льва Толстого, вл. 23/7 стр. 1, вл. 23 стр. 2, 4, 6-9, 11-13, 17, 18 А, 19-21</p> <p>(проект Элитный квартал «Литератор.»)</p> | <p>В 2013 г. ОАО «Галс-Девелопмент» через свои подконтрольные общества продолжило девелопмент проекта строительства элитного жилого комплекса класса премиум (район Хамовники).</p> <p><b>В течение 2013 года были осуществлены следующие мероприятия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проведена работа по корректировке проектных решений, в результате которой произошло ускорение работ по устройству железобетона;</li> <li>• получено положительное заключение негосударственной экспертизы по откорректированной проектной документации ЖК;</li> <li>• проведен окончательный тендер на выполнение комплекса СМР на МОП ЖК, общестроительные работы и инженерные системы корпуса Ж;</li> <li>• завершены работы по устройству железобетонного каркаса всего жилого комплекса, в</li> </ul> |
|---|---|





период с февраля по декабрь выполнено более 46 тыс. куб.м. бетона;

- завершены работы по инъектированию, вычинке, усилению фундаментов стен корпуса Ж и исторической части стен;
- организована механизация строительства от КТПН 20кв (основной трассы постоянного электроснабжения), что позволит в срок подключить ЖК, исключив механические повреждения трассы в процессе строительства.

Необходимо отметить, что данный проект стал лидером продаж среди объектов компании – на него приходится более 50% всех сделок. За 2013 год было реализовано 7 399,0 кв.м. жилья и 553,5 кв.м. коммерческих площадей.

**По проекту планируется осуществить следующие мероприятия:**

- завершить строительство жилого комплекса;
- получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- присвоить окончательный адрес объекту.

- 2** Реставрация с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса "Пекин" и комплексной застройки прилегающей территории по адресу: ул.Б.Садовая, вл.5, стр.1,2, ул.2-я Брестская, вл.1, стр.1, ул. Гашека, вл.12, часть стр.1 (подъезды 1-4), стр.5,6,7

**(проект «Пекин»; «Сады Пекина»)**



В 2013 г. ОАО «Галс-Девелопмент» через свои подконтрольные общества продолжило реализацию проекта «Пекин».

Проект разделен на 2 этапа:

1-й этап – апартаменты и административно-деловой корпус для обслуживания гостиницы (проект «Сады Пекина»);

2-й этап – реставрация с приспособлением к современным требованиям гостиницы «Пекин».

**В течение 2013 года по 1-му этапу были проведены следующие мероприятия:**

- заключен Договор генерального строительного подряда с ООО «КОСТА»;
- получено разрешение на строительство сроком до 2018 г.;
- завершены работы по сносу зданий и сооружений попадающих в зону застройки. В рамках реализации проекта в 2013г. осуществлен снос 2-х строений по адресу: ул. Б. Садовая, д.5, стр.3 и ул. Гашека 12, стр.6;
- завершены работы по выносу сетей из пятна застройки;
- завершены археологические изыскания;
- завершены работы по усилению зданий и сооружений, попадающих в пятно застройки;
- начаты работы по устройству ограждающей конструкции котлована;



- начаты работы по перекладке ТС и канализации.

Удобное расположение и оригинальная концепция проекта обеспечивает хорошие темпы реализации квартала. Так, менее чем за полгода реализовано 5 742,85 кв.м. апартаментов. На данный проект в 2013 г. пришлось 20% продаж.

**В течение 2013 года по 2-му этапу были проведены следующие мероприятия:**

- согласовано задание на проектирование;
- подготовлено Техническое задание на аудит инженерных систем;
- подготовлены материалы для объявления тендера на выбор организации по разработке проектной документации реставрации с приспособлением к современным требованиям гостиницы «Пекин».

**Планируется осуществить следующие мероприятия:**

**по 1-му этапу**

- завершить работы по устройству распорных плит перекрытий подземного пространства, работы по устройству фундаментной плиты, работы по устройству ж/б конструкций паркинга с выходом на «0».

- реализовать 10 547,0 кв.м. апартаментов и машиноместа.

**по 2-му этапу**

- разработать проектную документацию;
- получить положительное заключение историко-культурной экспертизы;
- получить разрешение на производство работ.

**3** Реализация проекта реконструкции и строительства многофункционального комплекса по адресам: ул. Поварская, вл. 8/1/1, стр. 1, 2, вл. 10, стр. 3 и Хлебный переулок, вл. 3

**(проект «МФК «Театральный дом»)**

В 2013 году ОАО «Галс-Девелопмент» продолжило через подконтрольные общества реализацию проекта МФК «Театральный дом».

**В течение 2013 года были проведены следующие мероприятия:**

- откорректирована проектная документация;
- Комиссией Москомархитектуры, Мосстройинвест и Мосгорнаследие одобрен проект ГПЗУ к рассмотрению на ГЗК;
- выполнен вынос наружных инженерных сетей из пятна строительства;
- ведутся работы по ручной разборке существующих строений;
- ведутся работы по усилению фундаментов окружающей застройки;
- ведутся работы по строительству кабельных линий, сетей теплоснабжения объекта;

**Планируется осуществить следующие**



**мероприятия:**

- выпустить ГПЗУ;
- внести корректировки в разрешение на строительство;
- провести археологические изыскания;
- начать работы по устройству «стены в грунте».

- 4** Реализация проекта по строительству Многофункционального апарта-отель «Камелия», в том числе пятизвездочная гостиница на 200 номеров по адресу: г.Сочи, Курортный проспект, 89

(проект «Камелия»)



В 2013 году Компания продолжила через свои подконтрольные организации реализацию проекта «Камелия» в г. Сочи.

**В течение 2013 года были проведены следующие мероприятия:**

- завершены работы по строительству и вводу в эксплуатацию гостиницы:
  - получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
  - зарегистрировано право собственности на объект строительства;
  - получено свидетельство о присвоении категории 5 звезд.
- проведены следующие мероприятия (работы) по обеспечению необходимой жизнедеятельности гостиницы:
  - сформирован и обучен штат персонала всех служб гостиничного оператора;
  - заключены договоры на обслуживание инженерных систем, в т.ч. следующего оборудования: лифтового, кухонного, прачечного, гладильного, химчистки, систем безопасности;
  - организованы работы по круглосуточной эксплуатации инженерных систем и оборудования отеля.
- проведена маркетинговая работа по продвижению бренда «Swissôtel Sochi Kamelia» и повышению узнаваемости бренда в г. Сочи и г. Краснодаре:
  - участие «Swissôtel Sochi Kamelia» в мероприятиях в рамках выставки «Курорты и Туризм» в г. Сочи, выставки «Интурмаркет» и выставки «МИТТ» в г. Москва;
  - презентация «Swissôtel Sochi Kamelia» потенциальным клиентам и туристическим агентствам;
  - размещение рекламы отеля в журналах, на радио, на стендах в г. Сочи, в Интернете.
- успешно реализованы мероприятия по размещению и обслуживанию гостей XXII Олимпийских Зимних Игр 2014.
- реализовано 1727,60 кв.м. апартаментов.

**Планируется осуществить следующие мероприятия:**





- завершить работы по отделке номерного фонда, по благоустройству территории, включая пляжный комплекс;
- провести маркетинговые мероприятия для дальнейшего продвижения бренда и выполнению плана по загрузке;
- завершить работы по внутренней отделке апартаментов;

Кроме того планируется реализовать 100% оставшихся апартаментов и машиномест, передать все реализованные помещения покупателям, зарегистрировать права собственности покупателей на апартаменты и машиноместа.

5



Торгово-развлекательный комплекс в г. Санкт-Петербурге по адресу: Пулковское шоссе д. 25, корп.1

**(проект ТРК «ЛЕТО»)**

В течение 2013 года команде управления проектом и подрядчика – профессиональной управляющей компании Colliers Int. удалось достигнуть следующих результатов:

- поступления от аренды торговых площадей объекта увеличились на 65% по сравнению с 2012 годом и составили 1,5 млрд.рублей с НДС;
- количество сданных в аренду помещений объекта по подписанным договорам достигло 95% от общей GLA и 92% по количеству и по сравнению с 2012 годом увеличилось на 6% по площади и 12% по помещениям;
- заключен 31 договор с новыми арендаторами общей площадью на 6 151,4 кв.м (8% от GLA);
- в 4 квартале 2013 года состоялось долгожданное открытие одного из ключевых якорных арендаторов объекта – 9-зального кинокомплекса «Люксор»;
- открыты 29 новых магазинов общей площадью более 10 000 кв.м, что позволило достигнуть показатель в 89% по количеству и 93% от общей GLA;
- суммарный товарооборот арендаторов составил 6,3 млрд.рублей, что на 36% больше аналогичного показателя 2012 г.;
- произведен перерасчет дополнительной арендной платы (ОРЕХ) за 2012 год по принципу openbook и получено 70 млн.рублей без НДС.

В течение года была успешно реализована программа продвижения ТРК «ЛЕТО», а именно:

- организован двухфазный социологический опрос и анализ конкурентного окружения ТРК;
- проведены 12 крупных мероприятий, в том числе розыгрыш автомобиля «Забирай свой автомобиль» и длительная стимулирующая акция «Собирайся в





лето», соревнование по автозвуку АМТ-Евразия, рок-фестиваль «Живой», fashion-мероприятие «Стильный марафон» и пр.;

- в среднем в 2 раза увеличена посещаемость групп ТРК в социальных сетях;
- в 2 раза увеличено количество посадочных мест на фуд-корте (до 646 мест);
- установлены навигационные указатели и знаки «Р» на парковке ТРК, знаки маршрутного ориентирования на основных подъездных транспортных магистралях к ТРК, обновлено оформление входных групп и карт в информационных стендах, оформлен гардероб и комната матери и ребенка, забрендированы бесплатные шаттл-басы и остановки для ожидания пассажиров в 2013 г. (услугами бесплатных шаттл-басов в 2013 г. воспользовались 1 123 708 покупателей, что на 86% превысило показатель 2012 года);
- выпущен «Шопинг-гид» ТРК и пр.

Данная программа позволила на 26% увеличить суммарную посещаемость объекта по сравнению с 2012 годом и достигнуть показателя в размере 7 00 8438 человека в 2013 году.

В части управления эксплуатацией был завершен процесс передачи всех инженерных систем управляющей компании, достигнута существенная экономия бюджетных расходов на услуги эксплуатации, а также достигнут показатель возмещения арендаторами коммунальных затрат объекта за счет арендаторов в размере 95%.

**Запланированы следующие работы в части завершения реализации проекта:**

- вывести объект на рынок инвестиционных продаж и провести поиск потенциального покупателя;
- оптимизировать операционные расходы и коммунальные затраты объекта;
- завершить брокеридж и открытие новых арендаторов в ТРК;

Кроме того, планируется достигнуть следующих ключевых показатели эффективности проекта: увеличить посещаемость и обороты арендаторов на 30% относительно 2013 года, а также увеличить NOI на 30% относительно 2013 года.

- 6 Реализация проекта по аренде/продаже офисного комплекса класса А, состоящего из двух башен, расположенных на 5-ти этажном стилобате по адресу; Ленинградский проспект, д. 39, стр.79, 80

#### **Башня А:**

В апреле 2013 года завершена отделка офисов компании Мэйл.ру, являющейся ключевым арендатором БЦ SkyLight Башни А. Подписан Акт приема передачи нежилых помещений на общую площадью 30316 кв.м., а также были переданы 353



### (проект SkyLight)



машиноместа, что позволило выполнить бюджет объекта по арендным платежам.

#### **Башня Б:**

В январе 2013 г. подрядной организацией ООО «Прайдекс» была завершена отделка и передача в эксплуатацию ОАО «Галс-Девелопмент» двух этажей Башни Б. Данное мероприятие позволило ускорить процесс сдачи свободных площадей Башни Б в аренду. В общей сложности за 2013 год по Башне Б было сдано в аренду 20 212,34 кв.м.

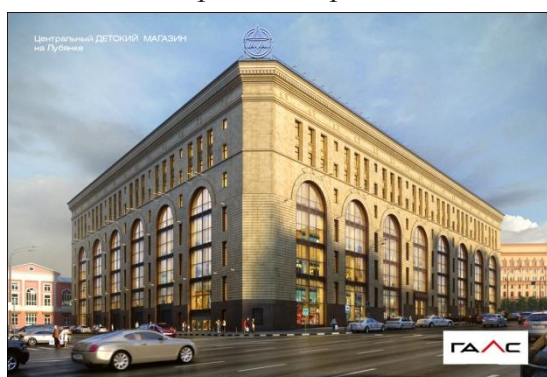
Параллельно со сдачей в аренду площадей велась работа по подготовке к продаже Башни Б в соответствии с концепцией продажи по этажам.

Так, в период август-декабрь было проведено разделение башни Б на продаваемые лоты (этажи, машиноместа, МОПы). В последующем данные лоты были постановлены на кадастровый учет, что позволило в декабре 2013 г. провести оформление серии сделок по продаже 8 800 кв.м. площадей в Башне Б.

#### **Планируется осуществить следующие мероприятия:**

- по Башне А: достигнуть следующих показателей по поступлениям от аренды - 1 148 950 562,00 руб. в т.ч. НДС; по расходам на эксплуатацию - 121 725 150 руб. в т.ч. НДС.
- по Башне Б: реализовать свободные площади.

## **7 Реализация проекта приспособления к**



современному использованию здания Торгового комплекса «Детский Мир» с реставрацией фасадов в соответствии с утвержденным предметом охраны по адресу: Театральный проезд, д.5, стр.1

### **(проект «Детский Магазин на Лубянке»)**

В 2013 г. ОАО «Галс-Девелопмент» через свои подконтрольные общества продолжило реализацию проекта Детский Магазин на Лубянке.

#### **В течение 2013 года были осуществлены следующие мероприятия:**

- в полном объеме разработана Рабочая документация;
- получены согласования по Рабочей документации в Мосгосэнергонадзоре, МЧС, МОЭСК, Мосэнергосбыт;
- получено Экспертное заключение СЭС по размещению встроенных РТП;
- разработана и утверждена концепция дизайна интерьеров здания;
- разработан дизайн-проект центрального атриума;
- возведен каркас центральной части;
- выполнен монтаж системы связей по перестежке наружных стен здания на центральный каркас;
- выполнена разборка 1-го пролета здания;
- выполнен демонтаж светопрозрачных конструкций;



- приступили к разработке грунта и усилению основания в зоне 1-го пролета.

**Кроме того, в 2013 году началась активная стадия сдачи в аренду торговых площадей ТК:**

- разработан пакет стандартных документов по аренде: Предварительное соглашение об аренде с приложением форм Краткосрочного и Долгосрочного договоров аренды, внутренних правил комплекса, инструкций по проектированию и проведению отделочных работ арендаторами;
- утверждено поэтажное зонирование торговых площадей и финальная разбивка на лоты с учетом профиля потенциальных арендаторов;
- заключены 52 Предварительных соглашения с арендаторами на общую площадь 18 406,8 кв.м, что составляет 53% арендопригодной площади и получено обеспечение в объеме 104 млн. рублей. В том числе подписаны договоры с якорными арендаторами: Универмаг игрушек «Хэмлис Лубянка», кинотеатр «Формула Кино», супермаркет «Азбука Вкуса», детский образовательно-развлекательный центр «Кидбург», - а также с крупным профильным арендатором «Корпо kids»;

**В 2013 году также началась подготовка Торгового комплекса к будущей эксплуатации:**

- в ходе тендера выбран подрядчик на предэксплуатацию здания – международная компания Sawatzky, лидер отрасли со значительным релевантным опытом. Задачи в рамках предэксплуатации: разработка ППР и бюджета эксплуатации здания и координация проектных и отделочных работ арендаторов, консультирование арендаторов по техническим вопросам;
- в ходе конкурса выбран подрядчик на разработку фирменного стиля и бренд-бука ЦДМ – дизайн-бюро «Ракета»;
- утверждена поэтажная тематика интерьера общих зон здания, а также дизайн основных элементов внутреннего декора: атриумных башенных часов, сцены атриума, детской площадки в ресторанном двореке, фигуры LEGO в восточном атриуме, интерактивного элемента «Волшебная Лента».

**Планируется осуществить следующие мероприятия:**

- разработать дизайн-проект здания;
- получить и согласовать проекты арендаторов;
- закончить каркас 1-го пролета здания, завершить устройство кровли, завершить реставрацию фасадов,





завершить внутренние отделочные работы,  
завершить работы по наружным сетям, выполнить  
монтаж инженерных систем;  
- ввести объект в эксплуатацию;  
- провести открытие Торгового центра для  
посетителей.

**8** Реализация проекта строительства В 2013 ОАО «Галс-Девелопмент» через свои  
жилого комплекса бизнес-класса с подконтрольные общества продолжило реализацию  
подземной автостоянкой, детским садом проекта ЖК Наследие.  
и спортивными площадками

(проект «ЖК Наследие»)



В течение 2013 года были осуществлены  
следующие мероприятия:

- согласован ППТ после корректировки на ГЗК. Получены протокол и Заключение по публичным слушаниям ППТ;
- для 1-ой и 2-ой очередей согласованы «Задания на проектирование», «ТЗ на проектирование инженерных систем»;
- выполнены все изыскания по строительной площадке и обследования существующих зданий и сооружений, подлежащих сносу;
- получены положительные заключения МОСЭКСПЕРТ по выполненным инженерно-геологическим и инженерно-экологическим изысканиям по площадкам строительства 1-ой и 2-ой очередей;
- для 1-ой очереди строительства собрана ИРД, включая ТУ и СТУ, выполнены все изыскания по строительной площадке и обследования существующих зданий и сооружений, подлежащих сносу;
- для 1-ой очереди разработан полный комплект ПД стадии «П», получены необходимые согласования;
- получено предварительное заключение по ПД в негосударственной экспертизе МОСЭКСПЕРТ
- разработана РД по решениям «Ограждение котлована типа «стена в грунте» и «Усиление фундаментов здания по адресу: ул.Краснобогатырская, вл.90, стр.22»;
- выполнен проект по выносу существующей сети канализации из пятна застройки 1-ой очереди, проект согласован с ОПС и в Мосводоканале;
- для 2-ой очереди документация стадии «П» находится в разработке, согласованы предварительные решения по генплану и сводному плану сетей внутри площадки;
- выполнены работы по демонтажу и выносу «слаботочных сетей» и сетей 0,4 кв. для обеспечения



нужд «арендаторов»;

- выполнены работы по сносу существующих зданий и сооружений на участке строительства 1-ой очереди;
- начаты работы по выносу существующей канализации из пятна застройки жилого комплекса 1-ой очереди строительства;
- начаты работы по устройству временных сетей на период строительства;
- на площадке организован «штаб строительства», выполнены ремонтные работы

**Запланированы следующие мероприятия:**

- получить ГПЗУ для первой очереди строительства;
- провести тендер на выбор генерального подрядчика по первой очереди строительства;
- получить положительное заключение экспертизы проектной документации;
- получить разрешение на строительство по первой очереди строительства, приступить к выполнению строительно-монтажных работ по 1-ой очереди строительства.

- 9** Реализация проекта по строительству Многофункционального Терминального Комплекса (МТК) по адресу: Земельный участок №11 ММДЦ «Москва-Сити»

**(IQ-квартал)**

В 2013 году Компания через свои подконтрольные общества продолжила реализацию проекта по строительству

Многофункционального Терминального Комплекса (МТК) на участке №11 ММДЦ «Москва-Сити», общей площадью 228 000 кв.м., включая 159 765 кв.м. - наземная часть и 68 235 кв.м. - подземная часть.

**В течение 2013 года были осуществлены следующие мероприятия:**

- завершено бетонирование подземной части и, в наземной части, по Башне 1 - 20 этажей из 33, по Башне 2 - 28 этажей из 42, по Башне 3 - 18 этажей из 22;
- заключен договор подряда на выполнение комплекса работ по монтажу лифтового и эскалаторного оборудования с ООО «ТиссенКрупп Элеватор», велась поставка головного оборудования на Объект;
- заключен договор подряда на выполнение комплекса работ по монтажу и пуско-наладке инженерных систем с ООО «Группа Модуль», велись монтажные работы в подземной части Объекта;
- заключен договор подряда на выполнение комплекса работ по внутренней общестроительной отделке с ООО «Панерра», велись работы по кладке внутренних перегородок в подземной части



Объекта;

- заключен Договор подряда на выполнение комплекса работ по проектированию и монтажу фасадных конструкций с ООО «Гамелион», велась разработка РД и производство фасадных конструкций.

Кроме того, в 2013 году был дан старт реализации премиальных резиденций в проекте IQ-квартал.

В данном проекте было продано 1298,80 кв.м. апартаментов, что составляет 17% от общего количества реализованных жилых площадей.

**Запланированы следующие мероприятия:**

- завершение железобетонного каркаса Объекта;
- завершение монтажа фасадных конструкций Объекта;
- заключение договоров на строительно-монтажные работы по внешним инженерным сетям Объекта, заключение договоров на работы по внутренней чистовой отделке Объекта, включая отделку Гостиницы, заключение договоров на строительно-монтажные работы по крыше терминала и кровлям Объекта.

**10** Реализация проекта строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: ул. Садовническая, д. 57, стр.1А,2,3,4,5,6,7,8

**(Элитный жилой квартал «Wine House»)**



В 2013 году ОАО "Галс-Девелопмент" продолжило через свое подконтрольное общество реализацию проекта Wine House .

**В течение 2013 года были осуществлены следующие мероприятия:**

- выполнен демонтаж всех зданий и сооружений на площадке строительства (новое строительство);
- согласован Стройгенплан на подготовительный и основной периоды строительства;
- пройден Регламент и получено Свидетельство об утверждении ТЭП Проекта;
- согласована рабочая документация по наружным инженерным сетям;
- согласован ТМ по ИТП (реставрация);
- продлено Разрешение и задание на проведение ППР, работ по усилению фундаментов на реставрацию и приспособление;
- снят запрет на строительство;
- завершены работы по расчистке кирпичных стен фасадов и внутренних стен и сводов (реставрация);
- завершены работы по устройству монолитного ж/б пояса для устройства кровли (реставрация);
- завершены работы по монолитной ж/б конструкции подземной части (реставрация);
- получены ТУ на вынос инженерных коммуникаций, подключение к инженерным сетям,





механизацию строительства (новое строительство);

- из пятна застройки вынесены байпас теплосети и кабельные линии 6 кВ (новое строительство);
- Договор ГСП с Генеральным подрядчиком заключен, передана строительная площадка (новое строительство);
- ведутся работы по устройству ограждения котлована (методом «стена в грунте»).

Кроме того, в 2013 год Компания реализовала 740,90 кв.м. апартаментов и 3 487,50 кв.м. жилых площадей, что составило 15% от общего объема сделок по продаже.

**Запланированы следующие мероприятия:**

- завершить устройство второй очереди байпаса теплосети, вынести из пятна застройки второй очереди кабель 6 кв;
- выполнить механизацию строительства второй очереди, завершить полный комплекс ремонтно-реставрационных работ выявленного объекта культурного наследия, подключить к наружным сетям выявленный объект культурного наследия, разработать Рабочую документацию по второй очереди строительства, завершить работы нулевого цикла (крепление стен котлована «стена в грунте» и устройство фундаментной плиты) по второй очереди строительства, выполнить работы по прокладке наружных инженерных коммуникаций по постоянной схеме.

## 11 Реализация проекта строительства многофункционального комплекса по адресу: Ленинградский проспект, вл. 35

(проект «МФК «Искра-парк»)



В 2013 г. Компания через свое подконтрольное Общество приступила к реализации проекта строительства «МФК «Искра-парк».

**В течение 2013 года были осуществлены следующие мероприятия:**

- разработана новая Архитектурная концепция с новыми ТЭП и функционалом (офисы и апартаменты);
- выполнено межевание земельных участков, получены кадастровые паспорта и новые свидетельства о собственности;
- получена геоподоснова площадки строительства и прилегающих улиц;
- выполнены экологические и геологические изыскания на площадке строительства;
- получены Технические Условия на присоединение Мосводоканала (водопровод и канализация), Мосводосток, МОЭК (теплоснабжение), подписано допсоглашение с МОЭСК по тарифному договору электроснабжения;



- разработан и согласован Проект охранных археологических работ;
- разработаны и согласованы проекты выноса сетей (электроснабжения и водоснабжения) из пятна застройки;
- снесены здания на строительной площадке, установлена пешеходная галерея, пункт мойки колес, демонтировано звукозащитное ограждение, установлено ограждение стройплощадки;
- смонтирована на площадке временная 4-х трансформаторная блочная подстанция (КТПБ);
- проложены кабельные линии от мест врезки в существующие КЛ к КТПБ, оформлена вся разрешительная документация, выполнено переключение кабельных линий;
- открыты ордера ОАТИ на снос зданий, вынос водопровода и электрокабелей из пятна застройки.

**Запланированы следующие мероприятия:**

- утверждение на Рабочей группе ГЗК новых ТЭП и функционала проекта, согласование архитектурной концепции на рабочем рассмотрении у Главного архитектора г. Москвы;
- получение ГПЗУ и оформление акта выбора участка для строительства подземной парковки под проездом;
- разработка стадии Проект, согласование проекта в городских инстанциях и получение положительного заключения Мосгосэкспертизы;
- устройство стены в грунте, выборка фундаментов от снесенных зданий, разборка двух железобетонных сооружений ГО, устройство буронабивных свай для обеспечения передачи нагрузки от зданий на нижележащие грунты не допуская передачу нагрузки на тоннели метрополитена и пр.

## **II. Маркетинговые мероприятия (брендинг объектов)**

В 2013 году Компания продолжила развивать визуальную и имиджевую составляющие бренда. Был обновлен логотип Компании – русскоязычное написание и увеличение толщины линий значительно увеличили его заметность и читаемость.

Был введен новый слоган Компании «Интеллектуальный девелопмент».

В начале года были проведены два аудита: исследование портрета покупателей недвижимости Компании и репутационный аудит. Были уточнены социально-демографический профиль покупателя, основные особенности приобретения квартир, медиа-предпочтения, проведен





сравнительный анализ покупателей недвижимости ценовых сегментов премиум и бизнес.

В марте - мае 2013 года была проведена масштабная рекламная кампания «Строим для интеллигентных людей», основанная на элементах фирменного стиля Компании.

По итогам проведенной рекламной кампании было проведено исследование для оценки эффективности рекламной кампании, доработки логотипа и фирменного стиля Компании.

Основные достигнутые результаты:

1. Повышения уровня знания о Компании:

Особенно, рост уровня знания компании отмечен среди владельцев недвижимости компаний-конкурентов и потенциальных клиентов, планирующих приобретение недвижимости.

2. Коммуникации основных имиджевых атрибутов компании:

В сознании всех изучаемых целевых групп компания Галс-Девелопмент ассоциируется как «Интеллигентная», «Интеллектуальная».

3. Эффективность РК по достижению высокодоходной аудитории:

Для данной ЦА отмечены самые высокие показатели привлекательности РК (3,6 балла), вызываемого уровня доверия (3,6 балла) и изменения отношения к компании в лучшую сторону (45%).

4. Повышения уровня знания логотипа компании Галс-Девелопмент:

Рост уровня знания логотипа компании отмечен как среди текущих клиентов компании, так и среди владельцев компаний-конкурентов и потенциальных клиентов, планирующих приобретение недвижимости.

В течении всего года проводилась эффективная маркетинговая и рекламная поддержка всех объектов Компании.

С января 2013 года Компания начала использовать высокотехнологичное оборудование - 3D голографический стол, для презентации объектов потенциальным покупателям и партнерам в центральном офисе продаж и во время выставок и экспозиций.

В рамках продвижения продаж элитного квартала «Литератор.» осуществлялась рекламная кампания в прессе, наружной и интернет рекламе, а также реклама на радио. Были выпущены специальные премиальные буклеты для грамотного представления проекта потенциальным и фактическим покупателям. Для привлечения внимания потенциальных покупателей был произведен крупномасштабный брендинг стройплощадки.

В марте был значительно обновлен сайт проекта.

В октябре был проведен первый из серии творческих вечеров интеллигентных читателей «Литератор» с привлечением медийных лиц. Проект компании «Галс-Девелопмент» направлен на сохранение и популяризацию многогранного литературного наследия России.

Рекламная поддержка продаж апартаментов и квартир в элитном квартале «Wine House» включала в себя наружную рекламу, рекламу в печатных изданиях, в интернете и на радио. Для службы продаж были выпущены премиальные буклеты, презентующие проект.

В октябре на территории элитного квартала Wine House на Садовнической улице состоялся торжественный вечер, посвященный 150-летию «Товарищества водочного завода» Петра Смирнова.

В октябре Компания представила Wine House на специализированной выставке DENKMAL-Москва 2013, посвященной охране, реставрации и приспособлению под современное использование объектов культурного наследия.

В ноябре элитный квартал Wine House в Замоскворечье стал победителем ежегодной премии





области жилой городской недвижимости Urban Awards 2013 в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Москвы».



Рекламная поддержка проекта включала в себя рекламу в прессе, наружную и интернет рекламу, а также радиорекламу. Учитывая курортную специфику проекта, он результативно рекламировался в 5 регионах России.



Был выпущен новый имиджевый буклет, обновлен дизайн и контент сайта проекта, оформлена стройплощадка и офис продаж.

В сентябре проект был представлен на международной выставке RNIC 2013 в Сочи.

В марте 2013 на международной выставке МИПИМ в Каннах был презентован новый проект – мультифункциональный комплекс IQ-квартал в «Москва-Сити». В рамках запуска проекта были разработаны сайт проекта, фирменный стиль объекта, произведены буклеты. Для поддержки продаж была забрендирована стройплощадка, оформлен офис продаж.



10 сентября в рамках ежегодного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate Компания провела брифинг, посвященный открытию брокериджа коммерческих площадей IQ-квартала.

В мае 2013 Компания вывела на рынок новый проект – «Сады Пекина». К запуску были разработаны логотип и фирменный стиль проекта. Запущен сайт. Произведены рекламные буклеты и лифлеты для службы продаж.



Рекламная кампания включала в себя рекламу в прессе, наружную и интернет рекламу, а также радиорекламу.

В октябре компания «Галс-Девелопмент» представила свои объекты на международном специализированном выставочном форуме рынка недвижимости RusRealExpo. На стенде компании были представлены все объекты, особый интерес среди посетителей выставки вызвал проект «Сады Пекина»,

В сентябре компания «Галс-Девелопмент» совместно с Галереей Neuhaus провела конкурс молодых дизайнеров для апартаментов элитного комплекса «Сады Пекина». Архитекторы, дизайнеры и студенты профильных специальностей разработали дизайны интерьеров для апартаментов нового жилого комплекса с использованием мебели из натурального камня.



Продолжилось развитие бренда SkyLight. Рекламная кампания была в основном нацелена на продажу этажа в здании. Крупный рекламный баннер был размещен на фасаде башни «Б». Разработана и реализована внутренняя навигация.

Завершено оформление зоны ресепшн башни «В» - смонтирован логотип на стене, навигация, табло арендаторов. В мае в рамках форума Office Next Moscow 2013 был проведен конкурс дизайн-идей для офисов бизнес-центра SkyLight, организованного Галс-Девелопмент совместно с агентством коммуникаций ProjectNext. Лучшие 20 работ представлены потенциальным арендаторам, и включены в каталог офисов «под ключ», предназначенных для сдачи в аренду.

В 2013 году был полностью подготовлен для запуска проект «Наследие». Разработаны



логотип, фирменный стиль и печатные материалы. Начата рекламная кампания на улицах города, в прессе и интернете.



Большая работа была проведена по продвижению ТРК «ЛЕТО» (г. Санкт-Петербург).

В рамках программы продвижения ТРК были реализованы масштабные рекламные кампании для привлечения потенциальных посетителей – имиджевая и акционная реклама на радио, в наружной рекламе, в метро, в лифтах жилых домов, а также программы продвижения сайта ТРК, и активность в социальных медиа.

С целью улучшения узнаваемости ТРК в рекламе были произведены доработки логотипа и фирменного стиля бренда.



В мае в крупнейшем в России центре для любителей экстремальных видов спорта - «ЛЕТО-Парк» состоялся Чемпионат России по BMX Freestyle. Всего в состязании участвовали около 70 спортсменов со всей страны.

В рамках подготовки к открытию Центрального Детского Магазина на Лубянке был проведен творческий конкурс для выбора подрядчика для разработки брендбука проекта.

Произведены рекламные буклеты для презентации проекта потенциальным арендаторам.

Постоянно обновляется сайт проекта.

В августе была проведена встреча с арендаторами в рамках которой менеджмент проекта рассказал о ходе выполняемых работ.

В апреле 2013 Центральный Детский Магазин на Лубянке совместно с Первой театральной премией «Хрустальная Турандот» представил московский фестиваль детских спектаклей «Лига Синей Птицы». В фестивале приняли участие семь самых популярных детских спектаклей театров столицы.



#### **Участие в выставках:**

В апреле жилые объекты Компании были представлены на экспозиции SHOWROOM в торговой галерее «Времена Года».

В конце мая – начале июня компания «Галс-Девелопмент» представила взыскательной целевой публике элитный квартал «Литератор.», курортный комплекс «Камелия» и элитный квартал Wine House в яхт-клубе «Буревестник» на XIII ежегодной международной выставке яхт на воде – BIBS 2013 (Burevestnik International Boat Show).

В августе Компания представила жилые объекты на эко-выставке OCEAN TIME при поддержке WWF Россия, которая проходила в ТЦ «Галерея Москва». В рамках выставки были представлены жилые объекты «Галс-Девелопмент», потенциальные покупатели могут ознакомиться с жилыми комплексами Wine House, «Литератор.», «Камелия», «Сады Пекина» и «Наследие». Узнать об архитектуре и инфраструктуре объектов, планировочных решениях предлагаемых квартир, уровне цен и особенностях местоположения объектов.

### **3. Перспективы развития Общества**

Долгосрочная стратегия Общества направлена на создание и наращивание стоимости инвестиционного качества в сегментах коммерческой и жилой недвижимости для акционеров, инвесторов и партнеров путем реализации уникальных девелоперских проектов.

Стратегическими целями Общества являются:

- занятие лидирующей позиции среди девелоперских компаний России;



- достижение устойчивого финансового положения;
- реализация существующих проектов;

Значительное внимание будет уделяться повышению эффективности операционной деятельности, развитию внутренних компетенций и выполнению производственной программы. За последние годы Эмитент создал качественный фундамент для будущего развития и планирует эффективно развивать заявленные проекты в ближайшее время.

Планы непосредственно на 2014 год также значительные: завершение строительства элитного квартала «Литератор» и сдача данного объекта в эксплуатацию, увеличение выручки от продаж недвижимости в два раза, досрочное погашение части кредитных обязательств и повышение прибыльности и стоимости активов для акционеров.

Задачи Компании в сфере реализации основных инвестиционных проектов указаны в соответствующем разделе Годового отчета (стр. 4-16).

## **4. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

### **4.1. Отраслевые риски**

Деятельность Эмитента в сфере девелопмента связана с целым комплексом разноплановых рисков.

Так, например, это ограниченное количество объектов и земельных участков, доступных для девелопмента на территории Москвы, т.е. обладающих необходимыми градостроительными, юридическими и транспортными характеристиками для развития из них новых проектов. Кроме того, 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.

К другим рискам можно отнести размытость гарантий прав собственности при приобретении и закрытии действующих предприятий, отсутствие четких и единых правил и процедур согласования приспособления под новые нужды объектов культурного наследия.

К существенным техническим рискам относится обеспечение нормативного парковочного коэффициента на земельных участках, исторически для этого не предназначенных. В целом, сочетание планируемого или реконструируемого объекта с градостроительными планами развития окружающих территорий - как по архитектурным требованиям, так и по концептуальному развитию территории, а так же удовлетворение прогнозируемых запросов потенциальных приобретателей или арендаторов объекта требует комплексного подхода и нестандартных решений.

Среди иных рисков можно выделить значительные затраты на Due Diligence проекта. На этом этапе важно безошибочно определить экономическую целесообразность архитектурной конфигурации, баланс ожидаемой эффективности вложения финансовых средств и планируемых архитектурных и строительных затрат. Кроме того, из-за длительного срока реализации проектов в условиях изменяющихся экономических показателей появляется существенный операционный риск - превышение прогнозируемых инвестиционных затрат, вызванное повышением цен на строительные материалы, может снизить прибыльность реализуемых проектов.

Совершенно отдельная категория рисков связана с необходимостью создания положительного информационного поля вокруг проекта реконструкции объектов культурного наследия, чтобы предотвратить возможный в этих случаях общественный резонанс и противодействие жильцов окружающей застройки.





Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Эмитентом в своей деятельности:

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) 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.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента:

Основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Эмитентом или его дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

#### **4.2. Финансовые риски**

Эмитент подвержен влиянию следующих основных финансовых рисков:

- валютные риски;
- риски резких колебаний плавающих процентных ставок;
- риски удорожания финансирования: увеличения процентных ставок;
- риск роста темпов инфляции;
- иные рыночные риски, в том числе риски ликвидности;

1. Риски изменения процентных ставок:



#### 1.1. Риски колебания плавающих процентных ставок.

В настоящее время Эмитент старается осуществлять заимствования преимущественно по фиксированной ставке, однако, в целях минимизации стоимости заимствований допускается привлечение кредитов с плавающей ставкой.

#### 1.2. Риски удорожания финансирования: увеличения процентных ставок.

Поскольку в своей деятельности Эмитент использует заемные средства, рост ставки процента по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования увеличивает расходы Общества, связанные с обслуживанием долговых обязательств.

В настоящее время наблюдается тенденция к постепенному росту стоимости ресурсов.

Значительная часть долговых обязательств Эмитента является долгосрочной.

Эмитенту удалось привлечь значительную часть финансирования под оптимальные ставки.

Риски одностороннего повышения банками процентных ставок по действующим кредитным договорам оцениваются Эмитентом как незначительные, учитывая то, что подавляющая часть долгового портфеля сформирована заимствованиями со стороны ОАО Банк ВТБ, являющегося контролирующим акционером Эмитента.

#### 2. Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

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. Эмитент может привлекать денежные средства, в том числе в долларах США, ЕВРО, в то время как функциональной валютой Эмитента является российский рубль. Таким образом, резкое усиление курса доллара США, ЕВРО может привести к увеличению выплат по данным кредитам.

В настоящий момент валютные риски в части привлечения финансирования отсутствуют, т.к. все валютные кредиты были конвертированы в первом полугодии 2012 года, а новое финансирование привлекается в российских рублях.

#### 3. Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам Эмитента:

В случае существенного превышения темпа инфляции стоимости строительства над ростом стоимости недвижимости, равно как в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами аналитиков, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции.

Показатели финансовой отчетности Эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков: чистая прибыль, себестоимость, выручка.

#### 4. Иные рыночные риски, риск 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 лицензий, 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 понижению доходов от сдачи в аренду.

Также к числу важнейших рисков этой группы необходимо отнести:

- дефицит заемных банковских ресурсов, связанный с ужесточением кредитной политики коммерческих банков (либо с приостановкой корпоративного кредитования девелоперских компаний);
- риск падения платежеспособного спроса на объекты жилой/коммерческой недвижимости в силу проявления кризисных явлений на рынке. Это может привести к снижению рыночного уровня ставок аренды или иных доходов, получаемых Эмитентом по своим проектам в результате ухудшения рыночной конъюнктуры.

Также существуют риски падения цен на земельные участки и объекты недвижимости, которыми владеет Эмитент.

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 его 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 путём оперативного планирования, распределения, анализа и контроля за финансовыми потоками, соотнесение потоков по срокам возникновения.

#### **4.3. Правовые риски**

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением гражданского, валютного, налогового, таможенного законодательства, которые могут повлечь за собой ухудшение финансового состояния ОАО «Галс-Девелопмент», являются, по мнению ОАО «Галс-Девелопмент», средними.

ОАО «Галс-Девелопмент» строит свою деятельность на четком соответствии принимаемых решений и осуществляемых действий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, отслеживает и своевременно реагирует на происходящие изменения в нем, а также стремится к конструктивному диалогу с регулирующими органами в вопросах правильного правоприменения норм законодательства.

##### **4.3.1. Риски валютного и налогового регулирования**

ОАО «Галс-Девелопмент» активно взаимодействует с иностранными контрагентами (соинвесторы, подрядные организации, проектные организации и проч.), является участником внешнеэкономических отношений, имеет часть своих активов и обязательств в иностранной валюте. Одной из особенностей российского налогового законодательства является его подверженность постоянным изменениям. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно.

В частности, на финансовых результатах деятельности группы компаний негативно отражаются изменения в части исчисления и уплаты налога на имущество в отношении объектов недвижимости.





ОАО «Галс-Девелопмент» отслеживает изменения валютного и налогового законодательства и стремится четко выполнять его требования, руководствуясь лучшей практикой его применения.

#### **4.3.2. Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности**

ОАО «Галс-Девелопмент» в настоящее время не осуществляет деятельность, подлежащую обязательному лицензированию и/или требующую получения специального разрешения/допуска.

В случае изменения норм, регулирующих лицензирование, в частности, вводящих требование о лицензировании какого-либо из вида деятельности ОАО «Галс-Девелопмент», последнее будет руководствоваться нормами нового законодательства.

#### **4.3.3. Риски, связанные с применением антимонопольного законодательства**

С 1 января 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». С 1 января 2013 г. вся закупочная деятельность ОАО «Галс-Девелопмент» регулируется указанным законом. Принятый закон оставляет ряд вопросов касающихся его применения, в тоже время на сегодняшний день отсутствует необходимая практика его применения и исполнения, в связи с этим, существуют риски неправильного применения его отдельных положений. ОАО «Галс-Девелопмент» считает риски связанные с неправильным применением отдельных положений указанного закона, а также наложением каких-либо санкций со стороны ФАС России незначительными минимальными.

#### **4.3.4. Правовые риски, связанные с деятельностью ОАО «Галс-Девелопмент»**

ОАО «Галс-Девелопмент» не участвует в существенных судебных процессах, результаты которых могут повлечь существенные негативные последствия для существования ОАО «Галс-Девелопмент».

##### **4.3.4.1. Риски, связанные с возможной ответственностью ОАО «Галс-Девелопмент» по долгам третьих лиц, в том числе, дочерних обществ**

ОАО «Галс-Девелопмент» выступает в качестве поручителя по обязательствам дочерних обществ. Устойчивое финансовое состояние заемщиков позволяет минимизировать вероятность неисполнения ими своих обязательств, а также вероятность возможной ответственности ОАО «Галс-Девелопмент» по указанным обязательствам.

#### **5. Состав Совета директоров ОАО «Галс-Девелопмент», включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки**

Члены Совета директоров ОАО «Галс-Девелопмент» избираются на годовом Общем собрании акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.



В соответствии с Уставом ОАО «Галс-Девелопмент» количественный состав Совета директоров Общества определяется решением Общего собрания акционеров.

#### 5.1. Состав Совета директоров, действовавшего в течение 2013 года, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году:

- Дерябина Алена Викторовна;
- Лапин Константин Витальевич;
- Лугинин Андрей Викторович;
- Косов Павел Николаевич;
- Моос Герберт;
- Плаксенков Евгений Анатольевич.
- Пучков Андрей Сергеевич (Председатель).

Изменений в составе Совета директоров в отчетном году не было.

#### 5.2. Сведения о членах Совета директоров Общества

##### Краткие биографические данные членов Совета директоров

ФИО	Краткие биографические данные
<b>Андрей Сергеевич Пучков (Председатель)</b>	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Сведения об образовании:</u> Юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Юриспруденция <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Заместитель Президента – Председателя Правления ОАО Банк ВТБ
<b>Алена Викторовна Дерябина</b>	<u>Год рождения:</u> 1970 <u>Сведения об образовании:</u> Хабаровский институт народного хозяйства, Финансы и кредит <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Генеральный директор ЗАО «Дон-Строй Инвест» Вице-президент Юридического Департамента ОАО Банк ВТБ Член Попечительского совета Фонда "Будущее без наркотиков"
<b>Павел Николаевич Косов</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Финансовая академия при Правительстве РФ <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Руководитель Департамента строительных проектов - старший вице-президент ОАО Банк ВТБ
<b>Лапин Константин Витальевич</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Государственный Университет Управления им. С. Орджоникидзе. <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Заместитель начальника Управления непрофильных активов, Юридический департамент ОАО Банк ВТБ; Советник руководителя Управления по работе с непрофильными активами (совместительство), ОАО «Банк Москвы»; Генеральный директор (совместительство), ЗАО «ВТБ-Девелопмент».
<b>Герберт Моос</b>	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Сведения об образовании:</u> Киевский государственный экономический университет по специальности «Финансы и кредит», Лондонская бизнес-



	<p>школа (London Business School) с дипломом магистра финансов.</p> <p><u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u></p> <p>Заместитель Президента – Председателя Правления ОАО Банк ВТБ;</p>
<p><b>Лугинин Андрей Викторович</b></p>	<p><u>Год рождения:</u> 1972</p> <p><u>Сведения об образовании:</u> Финансовая академия при Правительстве РФ</p> <p><u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u></p> <p>Начальник управления - старший вице-президент, Юридический департамент ОАО Банк ВТБ;</p> <p>Вице-президент - начальник управления по работе с непрофильными активами (совместительство) ОАО «Банк Москвы».</p>
<p><b>Евгений Анатольевич Плаксенков</b></p>	<p><u>Год рождения:</u> 1966</p> <p><u>Сведения об образовании:</u> Санкт – Петербургский университет экономики и финансов, Аспирантура, Executive-MBA в ВШЭ и DBA в МШБФУ; стажировался в ESC-Lyon (Ecole Superior de Commerce), SDA Bocconi University, Henley Management College etc.</p> <p><u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Генеральный директор ООО РЭСИИ;</li> <li>– Директор центра докторантуры и международных программ МШБ / Доцент, Финансовый Университет при Правительстве РФ, МШБ.</li> </ul>

**Доля участия членов Совета директоров в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества:**

Члены Совета директоров долей участия в уставном капитале Общества и долей принадлежащих им обыкновенных акций Общества в течение отчетного 2013 года не имели.

**Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенных членами Совета директоров, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки**

Указанных сделок в 2013 году не было.

**6. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества, и членах коллегиального исполнительного органа Общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа, и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки**

Согласно Уставу ОАО «Галс-Девелопмент» единоличный исполнительный орган Общества – Президент. Решение об избрании Президента Общества, досрочном прекращении его полномочий принимается Советом директоров ОАО «Галс-Девелопмент». Президент ОАО «Галс-Девелопмент» - Калинин Сергей Валерьевич действует с 15.06.2011 г. (Протокол заседания Совета директоров №6 от 09.06.2011 г.).

Правление ОАО «Галс-Девелопмент» является коллегиальным исполнительным органом управления Обществом, руководит деятельностью Компании в пределах своей компетенции,





определенной Уставом Компании, а также обеспечивает выполнение решений Общих собраний акционеров и Совета директоров.

Функции Председателя Правления осуществляет Президент ОАО «Галс-Девелопмент».

В течение 2013 года изменений в составе Правления не было. Обращаем внимание, что информация по составу Правления приводится по состоянию на 31.12.2013 г. включительно.

#### Краткие биографические данные

Член Правления	Краткие биографические данные
<b>Сергей Валерьевич Калинин (Председатель)</b>	<u>Год рождения:</u> 1973 <u>Сведения об образовании:</u> факультет журналистики МГУ; степень МВА по маркетингу в Американском институте бизнеса и экономики <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Президент – Председатель Правления ОАО «Галс-Девелопмент»
<b>Денис Витальевич Абуев</b>	<u>Год рождения:</u> 1981 <u>Сведения об образовании:</u> экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Директор Департамента приобретения и продаж активов
<b>Евгений Валентинович Боркин</b>	<u>Год рождения:</u> 1969 <u>Сведения об образовании:</u> Пушкинское высшее военное инженерное строительное училище, специальность «инженер-строитель» <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент – директор Департамента коммерческой недвижимости
<b>Дмитрий Геннадиевич Гринин</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Московский государственный университет коммерции по специальности «Юриспруденция». <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент – директор имущественно – правового Департамента
<b>Стригин Владимир Вячеславович</b>	<u>Год рождения:</u> 1971 <u>Образование:</u> МГТУ им. Баумана <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент – Директор Департамента коммерческого управления и продаж жилья
<b>Леонид Григорьевич Капров</b>	<u>Год рождения:</u> 1972 <u>Образование:</u> Московский Государственный Социальный Университет; дополнительное образование в Российской академии государственной службы при Президенте РФ по специальности «Управление персоналом». <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента жилой недвижимости
<b>Виктория Владимировна Круглова</b>	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Образование:</u> Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова по специальности «Мировая экономика»; аттестат



	<u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент - директор департамента жилой недвижимости
<b>Виктория Владимировна Круглова</b>	<u>Год рождения:</u> 1980 <u>Образование:</u> Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова по специальности «Мировая экономика»; аттестат профессионального бухгалтера <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент – директор Департамента финансов
<b>Михаил Рувимович Сивак</b>	<u>Год рождения:</u> 1977 <u>Образование:</u> психологический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, дополнительное образование в Русской школе управления по специальности «Управление персоналом» <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Вице-президент – директор административного Департамента
<b>Анастасия Владимировна Суханцева</b>	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Образование:</u> Нижегородский коммерческий институт по специальности «Экономист»; степень МВА по маркетингу и управлению продажами в Академии народного хозяйства при Правительстве РФ <u>Занимаемая должность на конец отчетного периода:</u> Директор Департамента маркетинга

**Доля участия Президента, членов Правления в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества:**

Долей в уставном капитале Общества не имеют.

**Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций Общества, совершенные Президентом и/или членами Правления, с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки**

Указанных сделок в 2013 году не было.

**7. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа Общества и каждого члена Совета директоров Общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года**

**7.1. Критерий определения размера вознаграждения (компенсации расходов) Президента Общества**

Общество выплачивает Президенту заработную плату и иные компенсационные и стимулирующие выплаты, предусмотренные законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами.

Президенту могут производиться другие выплаты и иные вознаграждения в размере и порядке, который предусмотрен внутренними документами Общества, принимаемыми Общим собранием акционеров или Советом директоров Общества.

Размер должностного оклада Президента ОАО «Галс-Девелопмент», премии, компенсации Президенту за досрочное прекращение его полномочий по инициативе Совета директоров Общества, а также перечень предоставляемых Президенту льгот определяются в трудовом



## **7.2. Критерий определения размера вознаграждения (компенсации расходов) членов Правления Общества**

Согласно п. 18.2.10 Устава общества к компетенции Совета директоров Общества относится установление основных условий договоров, заключаемых с членами Правления.

С членами Правления заключены трудовые договоры.

За выполнение трудовых обязанностей, предусмотренных трудовым договором, в соответствии с решением Совета директоров Общества члену Правления устанавливается ежемесячный должностной оклад.

Общество может выплачивать члену Правления компенсационные и стимулирующие выплаты по решению Совета директоров Общества.

## **7.3. Критерий определения размера вознаграждения (компенсации расходов) членов Совета директоров Общества**

Размер вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров определяется на основании решения Общего собрания акционеров.

## **7.4. Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) исполнительных органов и членов Совета директоров Общества, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года**

Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) исполнительных органов Общества за 2013 год – 164 968 448,83 рубля.

Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) членов Совета директоров Общества за 2013 год – 620 914,39 рублей (на основании Протокола годового Общего собрания акционеров Общества №25 от 27.06.2013 г.).

## **8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества**

В 2013 г. Общество не объявляло (не начисляло) дивиденды по размещенным акциям Общества по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года. Годовое общее собрание акционеров ОАО «Галс-Девелопмент», состоявшееся 27 июня 2013 г. приняло решение дивиденды по итогам работы за 2012 г. по акциям Общества не выплачивать.

Решение о выплате дивидендов за 2013 г. будет принято акционерами на годовом Общем собрании в 2014 году.

## **9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении**

В 2013 г. указанные сделки не совершались.

## **10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении**

Перечень совершенных в 2013 году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, представлен в Приложении №1.





**11. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении**

Вид энергетических ресурсов	Объем использованного ресурса в натуральном выражении	Объем использованного ресурса в стоимостном выражении, руб. (с НДС)
Тепловая энергия	9 135,015 Гкалл	12 674 446,30
Электрическая энергия	12 210 154 кВт.ч.	41 037 106,00
Бензин Аи-95	29 787,14 литров	972 241,02

**12. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения**

Указанные сведения представлены в Приложении №2.

*Информативно: Сведения представляются по форме, рекомендованной к применению Кодексом корпоративного поведения, утв. Распоряжением ФКЦБ РФ от 04.04.2002 N 421/р.*



## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

### I. Договоры займа

**Заинтересованные лица** – Акционер общества – ОАО Банк ВТБ

**Уполномоченный орган Общества, одоббивший сделку** – Годовые общие собрания акционеров ОАО «Галс-Девелопмент» (Протокол №23 от 29 июня 2012 г. / Протокол №25 от 27 июня 2013 г.).

За исключением сделок под №44 и №48, т.к. указанные сделки были одобрены Советом директоров Общества (Протокол №8 от 14 декабря 2012 г. и Протокол №18 от 10.06.2013 г. соответственно).

Во всех указанных ниже договорах займа ОАО «Галс-Девелопмент» является заимодавцем.

#### 1. Договор займа № 1909/06-А от 19.09.2006 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Амираль Б.В.»

##### Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.08.2014 г.
проценты за пользование займом	12% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	25 000,00
10.04.2013	25 000,00
06.06.2013	10 000,00
11.06.2013	30 000,00
06.08.2013	15 000,00
21.11.2013	12 000,00

#### 2. Договор займа №1302/07-БИ от 13.02.2007 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ОАО «Бэйджинг-Инвест»

##### Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	26.09.2014
проценты за пользование займом	Ставка рефинансирования плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
14.02.2013	7 416 593,00
28.02.2013	376 300,00
07.03.2013	3 000 000,00
13.03.2013	2 915 000,00
20.03.2013	85 000,00
21.03.2013	250 000,00
28.03.2013	43 470 000,00
03.04.2013	95 500,00
04.04.2013	22 489 900,00
17.04.2013	300 000,00
18.04.2013	4 700 000,00
25.04.2013	5 900 000,00
30.05.2013	4 700 000,00
19.06.2013	4 753 300,00
20.06.2013	9 222 000,00
21.06.2013	2 250 000,00
26.06.2013	20 000,00
28.06.2013	3 087 700,00
29.08.2013	10 000 000,00

#### 3. Договор займа № СГ2412/09-БЭ(к) от 24.12.2009 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ОАО «Бэйджинг-Инвест»

##### Существенные условия договора:

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.12.2014 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
24.01.2013	475 702,39



**4. Договор займа № 0710/09-СГ-СГСЗ от 07.10.2009 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Галс Северо-Запад»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	02.10.2014
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
30.01.2013	6 000,00
08.02.2013	25 000,00
14.05.2013	15 000,00
08.07.2013	10 000,00
06.08.2013	20 000,00
07.11.2013	25 000,00

**5. Договор займа № 0107/08-ГА от 01.07.08 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Архитектура»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	30.05.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	20 000,00
25.06.2013	120 000,00
24.12.2013	15 000,00

**6. Договор займа №Д33110/12-ГД-ГГ от 31.10.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Гарант»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	29.10.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	15 000,00

**7. Договор займа № Д30611/13-ГД-ГИ от 06.11.13 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Инвест»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	05.11.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
06.11.2013	2 245 600,00
07.11.2013	30 000,00
04.12.2013	2 500 000,00
09.12.2013	15 000,00

**8. Договор займа № Д30102/12-ГД-ГИД(к) от 01.02.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Инвест Девелопмент»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	01.02.2017 г.
проценты за пользование займом	9,6 % годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
26.09.2013	9 414 665,40
03.10.2013	9 036 121,49
10.10.2013	1 288 174,36
17.10.2013	7 255 669,44
24.10.2013	15 385 504,92
31.10.2013	3 891 229,29
07.11.2013	2 650 172,97
14.11.2013	4 173 890,28





21.11.2013	15 938 357,70
28.11.2013	2 503 704,90
05.12.2013	4 706 194,52
12.12.2013	13 019 689,53
19.12.2013	5 631 557,14
26.12.2013	2 494 270,84

**9. Договор займа № 1711/10-СГ-Гинд от 17.11.2010 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Индустрия»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	13.11.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	25 000,00
06.06.2013	6 000,00
06.08.2013	20 000,00
21.11.2013	13 000,00

**10. Договор займа № ДЗ0703/12-ГД-ГР от 07.03.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Резерв»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	05.03.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	20 000,00
06.06.2013	15 000,00
06.08.2013	20 000,00
21.11.2013	8000,00

**11. Договор займа № 1302/07-ГТП от 13.02.2007 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Галс-Технопарк»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	11.09.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
07.02.2013	16 400 000,00
13.02.2013	36 920 000,00
14.02.2013	3 240 000,00
28.02.2013	500 000,00
07.03.2013	1 400 000,00
21.03.2013	3 130 000,00
27.03.2013	1 713 500,00
28.03.2013	600 000,00
04.04.2013	4 018 000,00
10.04.2013	6 253 000,00
11.04.2013	3 300 000,00
17.04.2013	3 900 000,00
25.04.2013	1 000 000,00
26.04.2013	1 336 000,00
06.05.2013	3 715 000,00
15.05.2013	200 000,00
22.05.2013	1 230 000,00
30.05.2013	1 900 000,00
05.06.2013	200 000,00



06.06.2013	3 380 000,00
13.06.2013	1 200 000,00
20.06.2013	2 560 000,00
26.06.2013	56 000,00
27.06.2013	1 985 000,00
04.07.2013	930 000,00
04.07.2013	360 000,00
10.07.2013	2 450 000,00
18.07.2013	3 600 000,00
25.07.2013	1 127 820,66
25.07.2013	1 300 000,00
01.08.2013	5 200 000,00
11.09.2013	130 000,00
12.09.2013	4 900 000,00
18.09.2013	737 351,71
20.09.2013	296 248,89
02.10.2013	758 000,00
16.10.2013	4 501 700,00
17.10.2013	108 720,54
23.10.2013	119 000,00
24.10.2013	1 440 000,00

**12. Договор займа № 2203/10-СГ-ГТп(к) от 22.03.2010 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Галс-Технопарк»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.03.2014 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
17.01.2013	1 897 203,51
24.01.2013	5 574 379,29

**13. Договор займа № 1707/08-СГ-ГОС от 17.07.2008 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «ГалсОблСтрой»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	11.07.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	15 000,00
23.04.2013	60 000,00
07.05.2013	4 000,00
14.05.2013	15 000,00
06.06.2013	10 000,00
11.06.2013	60 000,00
30.07.2013	10 000,00
06.08.2013	20 000,00
22.10.2013	10 000,00
07.11.2013	25 000,00
12.11.2013	19 730 000,00
26.11.2013	14 700,00
03.12.2013	15 000,00
24.12.2013	22 000,00

**14. Договор займа № 2909/08-ГКИ от 29.09.2008 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Гостиница-Корона-Интурист»**



**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	19.11.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
30.01.2013	60 000,00
27.02.2013	50 000,00
06.08.2013	23 000,00
21.11.2013	10 000,00
24.12.2013	30 000,00

**15. Договор займа № СГ0812/09-ДМК(к) от 08.12.2009 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Детский мир Красноярск»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	26.09.2014 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
25.01.2013	439 000,00
31.01.2013	380 000,00
08.02.2013	160 000,00
28.02.2013	19 300 000,00
07.03.2013	190 000,00

**16. Договор займа № 0204/10-СГ-ЖСИ от 02.04.2010 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «ЖилСтройИндустрия»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	28.03.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	10 000,00
10.04.2013	316 000,00
02.07.2013	317 000,00
08.10.2013	317 000,00
21.11.2013	10 000,00
17.12.2013	320 000,00

**17. Договор займа № 1608/07-ЗП от 16.08.2007 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Земли Поселений»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	08.08.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
06.02.2013	728 000,00
08.02.2013	15 000,00
27.02.2013	729 000,00
10.04.2013	700 000,00
30.04.2013	1 160 000,00
29.05.2013	729 000,00
11.06.2013	50 000,00
19.06.2013	728 000,00
02.07.2013	729 000,00
31.07.2013	729 000,00
04.09.2013	729 000,00





08.10.2013	729 000,00
30.10.2013	720 000,00
21.11.2013	8 000,00
04.12.2013	728 000,00
17.12.2013	768 000,00

**18. Договор займа № Д32705/11-СГ-И от 27.05.2011 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «ИЗОЛИТ»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.05.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
27.03.2013	450 000,00

**19. Договор займа № 2312/10-СГ-ИП(к) от 23.12.2010 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Инвест-Проф»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.12.2015 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
12.02.2013	150 000,00
27.02.2013	36 500,00
20.02.2013	32 800,00
21.02.2013	200 000,00
05.03.2013	352 000,00
21.03.2013	498 000,00
25.03.2013	244 000,00
27.03.2013	457 000,00
08.04.2013	340 000,00
17.04.2013	200 000,00
23.04.2013	84 000,00
29.04.2013	22 699,68
30.04.2013	121 000,00
07.05.2013	278 100,00
14.05.2013	50 300,00
15.05.2013	64 000,00
22.05.2013	371 050,00
31.05.2013	86 100,00
03.06.2013	15 000,00
05.06.2013	320 000,00
06.06.2013	10 000,00
11.06.2013	10 000,00
19.06.2013	172 000,00
24.06.2013	300 000,00
25.06.2013	20 000,00
02.07.2013	92 000,00
08.07.2013	250 000,00
16.07.2013	82 200,00
23.07.2013	357 000,00
06.08.2013	248 000,00
19.08.2013	202 000,00
02.09.2013	104 000,00
03.09.2013	24 000,00



09.09.2013	240 000,00
11.09.2013	15 000,00
12.09.2013	1 160 000,00
24.09.2013	240 000,00
27.09.2013	1 027 000,00
07.10.2013	105 000,00
08.10.2013	278 900,00
16.10.2013	110 000,00
22.10.2013	230 000,00
29.10.2013	32 100,00
06.11.2013	265 000,00
12.11.2013	12 000,00
19.11.2013	45 000,00
20.11.2013	150 000,00
25.11.2013	95 000,00
26.11.2013	30 000,00
09.12.2013	220 000,00
10.12.2013	30 000,00
17.12.2013	20 000,00
24.12.2013	570 000,00

**20. Договор займа № 2508/06-ИП от 25.08.2006 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Инвест-Проф»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	19.08.2014 г.
проценты за пользование займом	12,5% годовых
30.01.2013	75 000,00
06.02.2013	162 000,00
08.02.2013	40 000,00
13.02.2013	16 000,00
18.06.2013	12 000,00

**21. Договор займа № 2111/11-ГД-ИРТ(к) от 21.11.2011 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ОАО «Инвестиции в развитие технологий»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.11.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
15.01.2013	664 360 255,58
17.01.2013	357 019,99

**22. Договор займа № Д31302/12-ГД-ИРТ от 13.02.2012 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ОАО «Инвестиции в развитие технологий»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	11.02.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
07.02.2013	12 500 000,00
22.02.2013	4 700 000,00
27.03.2013	3 500 000,00

**23. Договор займа № 1901/10-СГ-ЛД от 19.01.10 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ОАО «Лубянка-Девелопмент»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	15.01.2014 г.
--	---------------



проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
27.03.2013	2 130 000,00

**24. Договор займа № ДЗ1001/13-ГД-КМ(к) от 10.01.13 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Компания Мергер»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	09.01.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
31.01.2013	76 970 867,40

**25. Договор займа № ДЗ2705/11-СГ-О от 27.05.2011 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Ордынка»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.05.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6 % годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
27.02.2013	675 000,00
23.04.2013	55 000,00
11.06.2013	60 000,00
06.08.2013	20 000,00
21.11.2013	10 000,00
24.12.2013	60 000,00

**26. Договор займа № 2012/07-Пр от 20.12.2007 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Престиж»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	11.12.2013 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
06.02.2013	100 000,00
08.02.2013	25 000,00
26.02.2013	100 000,00
13.03.2013	100 000,00
03.04.2013	100 000,00
10.04.2013	295 000,00
23.04.2013	60 000,00

**27. Договор займа 2101/10(к)-СГ-Пр от 21.01.2010 от 27.05.2011 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Престиж»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	17.01.2014 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
30.05.2013	700 000,00
06.06.2013	1 400 000,00
11.06.2013	60 000,00
26.06.2013	100 000,00
10.07.2013	300 000,00

**28. Договор займа № ДЗ2009/11-ГД-ПА от 20.09.2011 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Проект Арбат»**

**Существенные условия договора:**





срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	17.09.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	25 000,00
28.05.2013	50 000,00
06.06.2013	10 000,00
11.06.2013	50 000,00
21.11.2013	14 000,00

**29. Договор займа № ДЗ2009/11-ГД-ПВ от 20.09.2011 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Проект Всеволожский»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	17.09.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	25 000,00
16.04.2013	50 000,00
06.06.2013	10 000,00
18.06.2013	40 000,00
08.07.2013	10 000,00
17.12.2013	40 000,00

**30. Договор займа № 0809/10-СГ-СГИ от 08.09.2010 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Система-Галс Инвест»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	04.09.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша)
30.01.2013	6 000,00
08.02.2013	25 000,00
23.04.2013	5 000,00
06.06.2013	10 000,00
06.08.2013	20 000,00
22.10.2013	10 000,00
21.11.2013	20 000,00

**31. Договор займа № 2207/10-СГ-СГМ от 22.07.2010 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Система-Галс Менеджмент»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.06.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	100 000,00
11.03.2013	87 000,00
18.03.2013	21 300,00
08.04.2013	34 000,00
17.04.2013	50 000,00
07.05.2013	26 000,00
14.05.2013	50 000,00
25.06.2013	5 620 000,00

**32. Договор займа № 2207/10-СГ-СГП от 22.07.2010 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Система-Галс Приволжье»**

**Существенные условия договора:**



срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.07.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	60 000,00
11.03.2013	41 000,00
08.04.2013	41 000,00
07.05.2013	41 000,00
06.06.2013	41 000,00
08.07.2013	41 000,00
06.08.2013	48 000,00
09.09.2013	42 000,00
08.10.2013	40 000,00
07.11.2013	50 000,00
09.12.2013	50 000,00
24.12.2013	41 000,00

**33. Договор займа № 1412/07-КамИ от 14.12.07 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Система-Галс Юг»**  
**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	05.12.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	25 000,00
06.06.2013	6 000,00
25.06.2013	90 000,00
10.07.2013	15 000,00
06.08.2013	8 000,00
21.11.2013	20 000,00

**34. Договор займа № Д32002/13-ГД-СТ от 20.02.2013 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ОАО «Система-Темп»**  
**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	19.02.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
20.02.2013	1 550 000,00
27.03.2013	30 000,00
03.04.2013	275 400,00
10.04.2013	850 000,00
26.04.2013	100 000,00

**35. Договор займа №Д32407/12-ГД-СПО от 24.07.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «СтройПромОбъект»**  
**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	22.07.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
30.01.2013	39 000,00
08.02.2013	30 000,00
10.04.2013	40 000,00
23.04.2013	5 000,00
30.04.2013	9 000,00
15.05.2013	65 000,00
28.05.2013	40 000,00
06.06.2013	10 000,00
30.07.2013	30 000,00



06.08.2013	20 000,00
08.10.2013	15 000,00
15.10.2013	25 000,00
07.11.2013	30 000,00
24.12.2013	70 000,00

**36. Договор займа №Д30702/13-ГД-УКК от 07.02.13 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Управляющая компания Камелия»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	06.02.2014
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	10 000,00
21.02.2013	50 000,00
07.03.2013	119 000,00
25.03.2013	55 000,00
27.03.2013	1 163 000,00
16.04.2013	400 000,00
23.04.2013	57 000,00
30.04.2013	1 604 800,00
07.05.2013	135 000,00
08.05.2013	66 000,00
15.05.2013	1 470 000,00
22.05.2013	105 000,00
28.05.2013	144 000,00
04.06.2013	180 000,00
06.06.2013	200 000,00
18.06.2013	400 000,00
24.06.2013	180 000,00
25.06.2013	1 480 000,00
02.07.2013	69 000,00
03.07.2013	7 077 400,00
08.07.2013	463 000,00
10.07.2013	23 337 000,00
16.07.2013	5 120 000,00
17.07.2013	50 000,00
23.07.2013	730 000,00
24.07.2013	30 000,00
30.07.2013	70 000,00
06.08.2013	29 382 000,00
14.08.2013	19 660 000,00
16.08.2013	50 000,00
16.08.2013	670 000,00
22.08.2013	10 653 448,61
23.08.2013	263 000,00
27.08.2013	31 000,00
09.09.2013	1 043 000,00
10.09.2013	400 000,00
12.09.2013	35 000,00
18.09.2013	45 000,00
20.09.2013	65 000,00
23.09.2013	13 813 000,00
24.09.2013	16 655 000,00
26.09.2013	57 000,00
26.09.2013	15 950 000,00
08.10.2013	2 700 000,00





22.10.2013	1 670 000,00
23.10.2013	3 551 000,00
25.10.2013	1 565 000,00
29.10.2013	6 663 000,00
30.10.2013	4 340 000,00
06.11.2013	5 450 000,00
07.11.2013	250 000,00
08.11.2013	5 165 000,00
12.11.2013	385 000,00
14.11.2013	2 651 000,00
21.11.2013	3 074 000,00
22.11.2013	43 425 000,00
05.12.2013	11 278 000,00
06.12.2013	580 000,00
09.12.2013	960 000,00
13.12.2013	4 500 000,00
17.12.2013	190 000,00
25.12.2013	13 000 000,00
27.12.2013	13 740 000,00

**37. Договор займа № 0110/07-Э от 01.10.2007 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «ЭНФОРМ»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.09.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	20 000,00
19.06.2013	58 000,00
06.08.2013	20 000,00
21.11.2013	14 000,00

**38. Договор займа №Д32708/12-ГД-ПЖ от 27.08.2012 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Проект Жукова»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	28.07.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	15 000,00

**39. Договор займа № 2312/10-СГ-ПЛ от 23.12.10 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Проект Люсиновская»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	21.12.2014
проценты за пользование займом	8,7% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	60 000,00

**40. Договор займа № LA2101/11-SG-SHL от 21.01.2011 между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией SAPIDUS HOLDINGS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	17.01.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - USD
05.03.2013	3 000,00
21.05.2013	30 000,00
30.07.2013	30 000,00
27.08.2013	21 500,00
03.09.2013	110 500,00



10.09.2013	2 800,00
22.10.2013	40 300,00
29.10.2013	3 800,00
03.12.2013	111 000,00

**41. Договор займа № SG1407/10-SHL от 14.07.2010 между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией SAPIDUS HOLDINGS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	14.07.2016 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
22.01.2013	2 000,00
23.04.2013	20 000,00
29.10.2013	1 400,00
19.11.2013	2 500,00
17.12.2013	10 000,00
24.12.2013	24 300,00

**42. Договор займа № SG1808/10-SHL(k) от 18.08.10 между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией SAPIDUS HOLDINGS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.08.2016 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
21.05.2013	15 500,00

**43. Договор займа № LA1411/12-GD-GTL(k) от 14.11.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и GALTIEMO TRADING LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	12.11.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
15.04.2013	556 740 002,04
16.04.2013	259 460 177,35
16.04.2013	878 393 895,44
17.04.2013	559 513 565,65
23.04.2013	950 000,00
30.04.2013	1 450 000,00
18.06.2013	240 000,00

**44. Договор займа LA2011/12-GD-GTL(k) от 20.11.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и GALTIEMO TRADING LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.11.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
15.04.2013	1 199 999 997,96

**45. Договор займа № 1302/07-БС от 13.02.2007 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Большой Сити»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	28.10.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
10.04.2013	186 000,00
25.06.2013	70 000,00
06.08.2013	26 000,00



08.10.2013	60 700,00
29.10.2013	25 000,00
06.11.2013	50 000,00
13.11.2013	415 000,00
21.11.2013	12 000,00

**46. Договор займа № 2604/10-СГ-ГП (к) от 26.04.2010 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Галс-Проф»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	22.04.2014
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
06.06.2013	10 000,00
11.06.2013	60 000,00
06.08.2013	20 000,00
07.11.2013	25 000,00
17.12.2013	30 000,00

**47. Договор займа № Д32501/12-ГД-ГФ от 25.01.2012 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Галс-Финанс»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.01.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
07.05.2013	3 000,00
15.05.2013	30 000,00
28.05.2013	60 000,00
11.06.2013	65 000,00
16.07.2013	15 000,00
06.08.2013	20 000,00
15.10.2013	15 000,00
07.11.2013	25 000,00
17.12.2013	30 000,00

**48. Договор займа № Д30606/13-ГД-КГД(к) от 06.06.13 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО Искра-Парк**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	05.06.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
10.06.2013	145 912 361,57

**49. Договор займа № Д31302/12-ГД-РСТ от 13.02.2012 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «РемСтройТрест-701»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	11.02.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
08.02.2013	15 000,00
12.02.2013	50 000,00
20.02.2013	4 750 000,00
13.03.2013	1 800 000,00
18.03.2013	8 249 000,00
16.04.2013	75 000,00
26.04.2013	2 500 000,00
30.04.2013	1 536 000,00
15.05.2013	300 000,00
20.05.2013	3 500 000,00



22.05.2013	2 170 000,00
29.05.2013	800 000,00
19.06.2013	2 300 000,00
26.06.2013	1 360 000,00

**50. Договор займа № Д31110/12-ГД-РСТ от 11.10.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «РемСтройТрест-701»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	09.10.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
03.07.2013	7 400 000,00
25.07.2013	600 000,00
31.07.2013	250 000,00
06.08.2013	1 180 000,00
14.08.2013	2 430 000,00
19.08.2013	2 315 000,00
28.08.2013	415 000,00
06.09.2013	400 000,00
11.09.2013	2 221 000,00
17.09.2013	2 315 000,00
18.09.2013	1 000 000,00
25.09.2013	100 000,00
19.11.2013	5 100 000,00
10.12.2013	4 700 000,00
17.12.2013	360 000,00
20.12.2013	4 300 000,00
24.12.2013	1 950 000,00

**51. Договор займа № Д32805/13-ГД-СИ от 28.05.13 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «Ситер Инвест»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	27.05.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
28.05.2013	10 000,00
06.08.2013	23 000,00

**52. Договор займа №SG2803/11-CIL(k) от 28.03.11 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и CAPRA INVESTMENTS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	31.12.2017
проценты за пользование займом	8,10% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
25.06.2013	110 000,00
29.10.2013	105 000,00

**53. Договор займа № LA2603/12-GD-CHL от 26.03.12 между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией CELOSITA HOLDING LTD**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	26.03.2017 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша); валюта - рубль
14.05.2013	1 000,00
17.05.2013	2 000,00
11.06.2013	20 000,00
05.07.2013	5 000,00





24.07.2013	10 000,00
30.07.2013	25 000,00
06.08.2013	30 000,00
27.08.2013	30 000,00
29.10.2013	105 000,00
12.11.2013	20 000,00

**54. Договор займа № LA2507/11-HD-AIL от 25.07.11 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ASTANDA INVESTMENTS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	22.07.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
14.05.2013	50,00
29.10.2013	2 360,00

**55. Договор займа № LA2610/11-GD-BHL(к) от 26.10.11 между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией BARIETY HOLDINGS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	24.10.2013 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
23.04.2013	50 000,00
21.05.2013	28 500,00

**56. Договор займа № LA0302/11-SG-BHL от 03.02.11 между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией BARIETY HOLDINGS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	31.01.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
28.05.2013	6 300,00
04.06.2013	6 000,00
16.07.2013	11 300,00
07.10.2013	89 915,00
26.11.2013	9 400,00
03.12.2013	62 400,00
10.12.2013	61 100,00
17.12.2013	41 000,00
24.12.2013	3 000,00

**57. Договор займа №0712/10-SG-F от 07.12.10 между ОАО «Галс-Девелопмент» и FRANOZA INVESTMENTS LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	06.12.2015
проценты за пользование займом	9,55% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - USD
14.05.2013	50,00
11.06.2013	200,00
30.07.2013	100,00
27.08.2013	1 000,00
29.10.2013	4 500,00

**58. Договор займа №2107/10-СГ-ПКам(к) от 21.07.2010 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Пансионат «Камелия»**

**Существенные условия договора:**



срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	04.07.2014 г.
проценты за пользование займом	10,5% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
22.08.2013	63 748 438,34
22.08.2013	81 172 979,17
22.08.2013	657 984,77
29.08.2013	5 753 093,20
29.08.2013	38 547,39
29.08.2013	29 950 117,55
30.08.2013	10 439 548,48
05.09.2013	158 638,13
05.09.2013	24 024 197,46
05.09.2013	5 057 299,37
06.09.2013	983 267,94

**59. Договор займа № ДЗ1908/13-ГД-ПКам(к) от 19.08.13 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Пансионат «Камелия»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	18.08.2014
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
06.09.2013	74 273 179,44
11.09.2013	1 676 248,51
11.09.2013	121 135 322,21
11.09.2013	7 549 331,67
11.09.2013	126 183,51
19.09.2013	97 099,84
19.09.2013	86 073 900,14
20.09.2013	62 546 629,69
26.09.2013	603 523,72
26.09.2013	17 898,80
26.09.2013	11 549 480,96
26.09.2013	25 358 119,38
03.10.2013	20 389 792,33
07.10.2013	75 219 747,90
10.10.2013	19 557 529,03
11.10.2013	47 572 627,32
17.10.2013	3 284 375,63
18.10.2013	2 845 148,07
22.10.2013	36 777 575,46
24.10.2013	43 511 678,38
29.10.2013	61 739 362,94
31.10.2013	2 957 351,20
01.11.2013	106 691 910,87
07.11.2013	102 545 277,96
14.11.2013	929 524,65
15.11.2013	36 704 703,85
21.11.2013	38 476 399,62
25.11.2013	42 679 337,48
26.11.2013	13 650 717,15
28.11.2013	63 275 466,84
03.12.2013	52 281 577,40
05.12.2013	116 777 397,49
09.12.2013	301 137 989,72
10.12.2013	24 400 027,83
11.12.2013	60 380 100,00



12.12.2013	36 083 412,85
16.12.2013	84 966 750,00
19.12.2013	4 125 810,13
20.12.2013	236 382 686,37
24.12.2013	86 046 472,69
26.12.2013	33 316 725,07
27.12.2013	155 694 385,64
30.12.2013	6 203 557,79

**60. Договор займа № 1302/07-Ю от 13.02.07 между ОАО «Галс-Девелопмент» и ООО «ЮРЛАК»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	07.11.2014 г.
проценты за пользование займом	Ставка рефинансирования ЦБ+1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
19.07.2013	17 400 000,00
25.07.2013	2 300 000,00
06.08.2013	50 000,00
07.08.2013	50 000,00
19.08.2013	19 305 000,00
28.08.2013	1 970 000,00
17.09.2013	19 000 000,00
25.09.2013	2 000 000,00
29.10.2013	1 670 000,00
13.11.2013	40 000,00
10.12.2013	50 000,00
17.12.2013	60 000,00
24.12.2013	160 000,00

**61. Договор займа № LA0104/11-SG-AHL от 01.04.11 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и Adramila Holdings Llimited**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	28.03.2014г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
19.11.2013	58 902,80

**62. Договор займа №LA2610/11-GD-GEL(k) от 26.10.11 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и Компанией GANDIVA ENTERPRISES LIMITED**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	23.10.2014 г.
проценты за пользование займом	9,6% годовых
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - EUR
10.12.2013	4 100,00

**63. Договор займа № 0710/09-CF-GCC3 от 07.10.09 г. между ОАО «Галс-Девелопмент» и ЗАО «Галс-Строй Северо-Запад»**

**Существенные условия договора:**

срок возврата займа и начисленных на сумму займа процентов	30.01.2014 г.
проценты за пользование займом	ставка рефинансирования ЦБ плюс 1%
дата предоставления суммы займа:	сумма займа (транша), валюта договора - рубль
25.12.2013	2 668 000,00

**II. Сделки, заключенные ОАО «Галс-Девелопмент» в 2013 г. и связанные с получением Кредитов / представления обеспечения по кредитным сделкам.**

**Заинтересованные лица** – Акционер общества – ОАО Банк ВТБ, члены Совета директоров Общества - Пучков А.С., Г. Моос.



**Уполномоченный орган Общества, одобrivший сделку** – Годовые общие собрания акционеров ОАО «Галс-Девелопмент» (Протокол №23 от 29 июня 2012 г. / Протокол №25 от 27 июня 2013 г.).

**1. Дополнительное соглашение №2 от 11 марта 2013 г. к Договору поручительства № 2524-П/1 от 28 апреля 2010 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

заключение Дополнительного соглашения №2 направлено на изменение порядка исполнения поручителем обязательств, прав и обязанностей банка и поручителя, внесение изменений в заявления и заверения поручителя и продление срока, на который предоставляется поручительство до 12 июля 2018 года (включительно).

**2. Кредитное соглашение №3168 от 13 марта 2013 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Заемщик;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение указанного выше соглашения направлено на предоставление ОАО «Галс-Девелопмент» кредита в размере 3 600 000 000 (три миллиарда шестьсот миллионов) рублей на условиях, указанных в Соглашении. Проценты за пользование кредитом составляют 9,5 (Девять целых и пять десятых) процентов годовых. Общий срок предоставления кредитов: 90 (Девяносто) календарных дней с даты вступления Соглашения в силу. По истечении общего срока предоставления кредитов право Заемщика на получение кредита и обязанность Кредитора по его предоставлению в соответствии с Соглашением прекращаются.

Срок исполнения обязательств по сделке: через 3 300 (Три тысячи триста) календарных дней с даты вступления в силу Соглашения.

**3. Дополнительное соглашение №10 от 14 марта 2013 г. к Кредитному соглашению №1831 от 03 августа 2007 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Заемщик;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения направлено на установление права Заемщика полностью или частично погашать Кредитную линию досрочно при условии письменного заблаговременного уведомления Банка.

**4. Дополнительное соглашение №3 от 11 марта 2013 г. к Договору поручительства №2560-П/1 от 13 июля 2010 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк;

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения связано с внесением изменений в основное (обеспечиваемое) обязательство в части изменения (увеличения) сроков начала погашения основного долга и процентов по кредиту.

**5. Дополнительное соглашение №3 от 11 марта 2013 г. к Договору о последующем залоге доли в уставном капитале ООО «Горки-8» 2560-ДЗ/2 от 13.07.2010 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Залогодатель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк/Залогодатель;

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения связано с внесением изменений в основное (обеспечиваемое) обязательство в части изменения (увеличения) сроков начала погашения основного долга и процентов по кредиту.

**6. Дополнительное соглашение №2 от 22.04.2013 г. к Договору поручительства №2623/П от 14 марта 2011 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;





Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

заключение Дополнительного соглашения №2 связано с внесением в Кредитное соглашение №2623 от 14 марта 2011 года, заключенное между Банком ВТБ (открытое акционерное общество) и ЗАО «Галс-Технопарк», изменений, направленных на увеличение лимита по кредитной линии до 2 683 000 000,00 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят три миллиона 00/100) рублей, а также на увеличение срока предоставления кредитов по Кредитному соглашению №2623 от 14 марта 2011 года до 31 декабря 2014 (включительно).

**7. Дополнительное соглашение №2 от 22.04.2013 г. к Договору о залоге акций №2623-ДЗ от 14 марта 2011 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Залогодатель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк/Залогодержатель.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

заключение Дополнительного соглашения №2 связано с внесением в Кредитное соглашение №2623 от 14 марта 2011 года, заключенное между Банком ВТБ (открытое акционерное общество) и ЗАО «Галс-Технопарк», изменений, направленных на увеличение лимита по кредитной линии до 2 683 000 000,00 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят три миллиона 00/100) рублей, а также на увеличение срока предоставления кредитов по Кредитному соглашению №2623 от 14 марта 2011 года до 31 декабря 2014 (включительно).

**8. Дополнительное соглашение №2 от 20 мая 2013 г. к Кредитному соглашению №2802 от 27.09.2011 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Заемщик;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: заключение Дополнительного соглашения №2 направлено на увеличение лимита по кредитной линии до 9 600 000 000,00 (Девять миллиардов шестьсот миллионов 00/100) рублей, на увеличение срока предоставления кредитов до 30 июня 2014 года (включительно), а также изменение объема обязательств заемщика.

**9. Дополнительное соглашение №2 от 20 мая 2013 г. к договору о последующем залоге акций №2802-ДЗ/2 от 27.09.2011 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Залогодатель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор/Банк/Залогодержатель.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

заключение Дополнительного соглашения №2 связано с внесением изменений в основное (обеспечиваемое обязательство) - Кредитное соглашение №2802 от 27.09.2011 г., см. п. 8.

**10. Договор об ипотеке зданий №2624-ДИ от 20.05.2013г., зарегистрирован 13 июня 2013 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Заемщик, Залогодатель. Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Залогодержатель, Кредитор, Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

В обеспечение исполнения обязательств ОАО «Галс-Девелопмент» (Заемщика) по Кредитному соглашению №2624 от 17.09.2010г. с учетом дополнительного соглашения №1 от 07.02.2011г. и дополнительного соглашения №2 от 19.09.2012г. (далее – Кредитное соглашение) ОАО «Галс-Девелопмент» (Залогодатель) передает Банку ВТБ (открытое акционерное общество) (Залогодержателю) в ипотеку следующий Предмет ипотеки:

1. Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой, 26 – этажный (подземных этажей - 5), назначение: нежилое здание, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/035/2012-613, инв. № 2157/87 (03408291), общей площадью 49 986,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 39, строение 79;

2. Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой, 26 – этажный (подземных этажей - 5), назначение: нежилое здание, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/035/2012-612, инв. № 2157/88 (03408339), общей площадью 49 983,5 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 39, строение 80.



По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета ипотеки составляет 8 836 175 714,00 (Восемь миллиардов восемьсот тридцать шесть миллионов сто семьдесят пять тысяч семьсот четырнадцать 00/100) рублей, в том числе:

- Здание 1 – 4 400 383 932,00 (Четыре миллиарда четыреста миллионов триста восемьдесят три тысячи девятьсот тридцать два 00/100) рубля;

- Здание 2 - 4 435 791 782,00 (Четыре миллиарда четыреста тридцать пять миллионов семьсот девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят два 00/100) рубля.

Ипотекой обеспечивается исполнение обязательств Заемщика в полном объеме, включая:

1) по возврату кредита/кредитов в полной сумме в размере 5 374 000 000,00 (Пять миллиардов триста семьдесят четыре миллиона 00/100) рублей, подлежащего/подлежащих погашению (возврату) в дату, наступающую через 1 460 (Одну тысячу четыреста шестьдесят) календарных дней с даты вступления в силу Кредитного соглашения единовременно в полном размере;

2) по уплате процентов за пользование кредитом/кредитами в рамках Кредитного соглашения в размере ставки рефинансирования Банка России, установленной на дату заключения Кредитного соглашения, увеличенной на 0,25% (Ноль целых двадцать пять сотых) процента годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком в дату погашения (возврата) Кредитов, а также в дату окончательного фактического погашения (возврата) кредитов в рамках кредитной линии.

При изменении ставки рефинансирования Банка России процентная ставка по кредитной линии изменяется начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем изменения ставки рефинансирования Банка России.

3) по уплате установленных Кредитным соглашением неустоек, комиссий, иных платежей, установленных Обеспечиваемым обязательством.

#### **11. Дополнительное соглашение №1 от 17 декабря 2013 г. к Договору об ипотеке зданий №2624-ДИ от 13 июня 2013 г., зарегистрированного 13 июня 2013 г.**

##### **Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Заемщик, Залогодатель.

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Залогодержатель, Кредитор, Банк.

##### **Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение Дополнительного соглашения направлено на прекращение ипотеки в отношении Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, 26 – этажный (подземных этажей - 5), назначение: нежилое здание, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/035/2012-612, инв. № 2157/88 (03408339), общей площадью 49 983,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 39, строение 80, а равно всех нежилых помещений, входящих в состав вышеуказанного здания, ранее находившихся в ипотеке в соответствии с Договором об ипотеке зданий №2624-ДИ от 20.05.2013г., заключенного в целях обеспечения исполнения обязательств ОАО «Галс-Девелопмент» перед ОАО Банк ВТБ по Кредитному соглашению. В соответствии с Дополнительным соглашением ипотека в отношении Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, 26-этажный (подземных этажей -5), назначение: нежилое здание, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/035/2012-613, инв. №2157/87 (03408291), общей площадью 49 986,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 39, строение 79 (далее – «Предмет ипотеки»), продолжает действовать.

#### **12. Дополнительное соглашение №5 от 28 мая 2013 г. к Кредитному соглашению № 2386 от 30.10.2009 г.**

##### **Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Заемщик, Залогодатель. Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Залогодержатель, Кредитор, Банк.

##### **Предмет и иные существенные условия сделки:**

Пролонгация срока использования кредитной линии до 31.12.2013 г.

Включение дополнительных обязанностей Заемщика по предоставлению документации в Банк.

#### **13. Дополнительное соглашение №5 от 28 мая 2013 г. к Договору о залоге акций №2386-ДЗ/1 от 30.10.2009 г.**

##### **Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Залогодатель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Залогодержатель, Банк.

##### **Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения связано с внесением изменений в основное (обеспечиваемое) обязательство - пролонгацией срока использования кредитной линии до 31.12.2013 г.

Включение дополнительных обязанностей Залогодателя по предоставлению документации в Банк.



**14. Дополнительное соглашение №5 от 28 мая 2013 г. к Договору о залоге акций №2386-ДЗ/2 от 30.10.2009 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Залогодатель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Залогодержатель, Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения связано с внесением изменений в основное (обеспечиваемое) обязательство - пролонгацией срока использования кредитной линии до 31.12.2013 г.

Включение дополнительных обязанностей Залогодателя по предоставлению бухгалтерской документации в Банк.

**15. Дополнительное соглашение №1 от 09 июля 2013 г. к Договору поручительства №3115/П-1 от 12.12.2012 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор, Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения связано с включением в Договор поручительства дополнительных обязанностей Поручителя по предоставлению бухгалтерской документации Поручителя в Банк.

**16. Дополнительное соглашение №4 от 25 октября 2013 г. к Договору поручительства №2447-П/1 от 27 мая 2010 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор, Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Заключение дополнительного соглашения связано с включением в Договор поручительства дополнительных обязанностей Поручителя по предоставлению бухгалтерской документации Поручителя в Банк, а также предоставление права безакцептного списания денежных средств со счетов открытых Поручителем в Банке.

**17. Дополнительное соглашение №2 от 18 декабря 2013 г. к Договору поручительства №2680-П/1 от 27.01.2011 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Кредитор, Банк.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

Поручитель подтверждает, что ознакомлен с Дополнительным соглашением №2 от 18.12.2013 г. к основному (обеспечиваемому) обязательству – Кредитному соглашению №2680 от 27.01.2011 г.

**18. Договор Поручительства №3384/П-1 от 09 декабря 2013 г.**

**Стороны сделки:**

Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

Банк ВТБ (открытое акционерное общество) – Банк/Кредитор.

**Предмет и иные существенные условия сделки:**

По договору поручительства Поручитель обязывается перед Банком отвечать за исполнение Заемщиком (ОАО «Инвестиции в развитие технологий») обязательств по Кредитному соглашению №3384 от 09.12.2013 г. в полном объеме, включая:

- по возврату Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме;
- по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения;
- по уплате комиссии за досрочное погашение, за предоставление Кредитной линии в соответствии с правилами, установленными Кредитным соглашением;
- по уплате неустоек в соответствии с правилами, установленными Кредитным соглашением;
- по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению в соответствии с правилами, установленными Кредитным соглашением;
- по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения.

Поручительство по договору является солидарным. Поручительство предоставлено сроком до 31 марта 2019 г. (включительно).

### **III. Общехозяйственные договоры**





**Заинтересованные лица** – Акционер общества – ОАО Банк ВТБ за исключением сделки под номером 20, где заинтересованным лицом является Президент ОАО «Галс-Девелопмент» С.В. Калинин.

**В сделке под номером 18 заинтересованным лицом также является** член Совета директоров Общества – Дерябина А.В, по сделкам №10,11 – члены Совета директоров Пучков А.С., Г. Моос.

**Уполномоченный орган одобрявший сделки** – Годовые общие собрания акционеров ОАО «Галс-Девелопмент» (Протокол №23 от 29 июня 2012 г. / Протокол №25 от 27 июня 2013 г.) за исключением сделок под номерами 20-23 (орган управления принявший соответствующее решение указан непосредственно в описании каждой из сделок).

**1. Дополнительные соглашения (ДС) к Договору комбинированного страхования №01050100-06484 от 01 февраля 2012 г.**

п/п	№ ДС	Дата ДС	Предмет ДС
1	12	16.01.2013	Установлен общий размер страховой премии за год страхования – 6 486 325 рублей. Количество застрахованных лиц – 253 чел. Срок страхования 01.02.2013 г. – 31.01.2014 г.
2	13	01.03.2013	С 01.03.2013 г. из Списка Застрахованных исключен 1 человек, включены в список 2 человека, исключены 10 человек и одновременно включены 10 человек. Общая численность застрахованных по Договору – 268 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных – 12 440 683 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 6 528 116 руб.).
3	14	22.03.2013	С 01.04.2013 г. исключен из Списка Застрахованных 1 человек, исключены из Списка Застрахованных 6 чел. И одновременно включены 6 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 267 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных – 12 417 489 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 6 504 922,70 руб.).
4	15	01.05.2013	С 01.05.2013 г. включены в Список застрахованных 5 чел., исключены из списка 3 чел. И одновременно включены 3 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 258 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных – 12 522 364 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 6 609 797,71 руб.).
5	16	01.06.2013	С 01.06.2013 включить в Список застрахованных 5 чел., исключить 3 человека и одновременно включить 3 чел., изменить вариант страхования для 1 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 263 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных – 12 633 836 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 6 721 269,85 руб.).
6	17	01.07.2013	С 01.06.2013 включить в Список застрахованных 5 чел; исключить из Списка Застрахованных 2 чел. и одновременно включить 3 чел.; изменить вариант для 1 чел. Общая численность Застрахованных – 268 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных по Договору – 12 718 814,59 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 6 806 247,90 руб.).
7	18	01.08.2013	Внесение изменений в список медицинских учреждений; изложить программу «современные медицинские технологии» в новой редакции; с 01.08.2013 исключить из Списка Застрахованных 1 чел., включить в Список 2 чел., исключить из Списка 8 чел. и одновременно включить 8 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 269 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных по Договору – 12 818 543,65 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 6 905 976,96 руб.).
8	19	16.08.2013	Дополнить перечень вариантов страхования; с 16.08.2013 изменить вариант страхования для 1 чел., с 01.09.2013 исключить из Списка Застрахованных 3 чел., исключить 4 чел. и одновременно включить 4 чел.; изменить вариант страхования для 1 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 266 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных по Договору – 12 931 145,91 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 7 018 579,22 руб.).
9	20	24.09.2013	С 01.10.2013 исключить из Списка Застрахованных 1 чел., включить в Список 6





			чел., исключить из Списка 2 чел. и одновременно включить 2 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 271 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных по Договору – 12 970 477,37 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 7 057 910,68 руб.).
10	21	05.10.2013	Исключить из Списка Застрахованных 6 чел., включить в Список 13 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 278 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных по Договору за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 7 114 356,96 руб.).
11	22	01.12.2012	Исключить из Списка Застрахованных 2 чел., включить в Список 11 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 287 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных – 13 075 300,35 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 7 162 733,66 руб.).
12	23	20.12.2013	Исключить из Списка Застрахованных 1 чел., включить в Список 7 чел. Общая численность застрахованных по Договору – 293 чел. Итого размер страховой премии по Договору за всех застрахованных – 13 097 307, 47 руб. (за период с 01.02.12 – 31.01.13 – 5 912 566,69 руб., за период с 01.02.13 – 31.01.14 – 7 184 740,78 руб.).

**2. Дополнительное соглашение № V80177-0000001-01 от 15.07.2013 г. к Договору страхования №V80177-0000001 от 17 декабря 2012 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:** ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь»;

ОАО Банк ВТБ – Выгодоприобретатель.

**Предмет сделки:** смена выгодоприобретателя с ОАО «Галс-Девелопмент» на ОАО Банк ВТБ (застрахованное имущество является предметом залога по Договору об ипотеке зданий №2624-ДИ от 20.05.2013 г.).

**Пролонгация договора:** Срок действия договора (период страхования): 00 часов 00 минут 18.12.2012 г. – 24 часов 00 минут 17.12.2014 г.

**Увеличение страховой премии в связи с пролонгацией договора:** Общая страховая премия по договору: 1 837 515,32 руб.

**3. Дополнительное соглашение № V80177-0000002-01 от 15.07.2013 г. к Договору страхования №V80177-0000002 от 17 декабря 2012 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:** ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь»;

ОАО Банк ВТБ – Выгодоприобретатель.

**Предмет сделки:** смена выгодоприобретателя с ОАО «Галс-Девелопмент» на ОАО Банк ВТБ (застрахованное имущество является предметом залога по Договору об ипотеке зданий №2624-ДИ от 20.05.2013 г.).

**Пролонгация договора:** Срок действия договора (период страхования): 00 часов 00 минут 18.12.2012 г. – 24 часов 00 минут 17.12.2014 г.

**Увеличение страховой премии в связи с пролонгацией договора:** Общая страховая премия по договору: 1 753 837,41 руб.

**4. Договор страхования (Страховой полис) №V01777-0000763 от 01.02.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь», Выгодоприобретатель.

**Застрахованное имущество:** А/М VOLKSWAGEN-CADDY

**Срок действия договора:** 12 мес. с 00:00 ч. 16.02.2013 г. до 24:00 ч. 15.02.2014 г.

**Страховая премия:** 33 410 руб.

**5. Договор страхования (Страховой полис) №V01777-0000761 от 01.02.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**



ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь», Выгодоприобретатель.

**Застрахованное имущество:** А/М TOYOTA-CAMRY

**Срок действия договора:** 12 мес. с 00:00 ч. 16.02.2013 г. до 24:00 ч. 15.02.2014 г.

**Страховая премия:** 71 295 руб.

**6. Договор страхования (Страховой полис) №V01777-0000762 от 01.02.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь», Выгодоприобретатель.

**Застрахованное имущество:** А/М TOYOTA-CAMRY

**Срок действия договора:** 12 мес. с 00:00 ч. 16.02.2013 г. до 24:00 ч. 15.02.2014 г.

**Страховая премия:** 71 295 руб.

**7. Договор страхования (Страховой полис) №V01777-0000760 от 01.02.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь», Выгодоприобретатель.

**Застрахованное имущество:** А/М TOYOTA-CAMRY

**Срок действия договора:** 12 мес. с 00:00 ч. 16.02.2013 г. до 24:00 ч. 15.02.2014 г.

**Страховая премия:** 71 295 руб.

**8. Договор страхования (Страховой полис) №V01777-0002013 от 04.06.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь», Выгодоприобретатель.

**Застрахованное имущество:** А/М MERCEDES-BENZ-S 500

**Срок действия договора:** 5 мес. с 00:00 ч. 15.06.2013 г. до 24:00 ч. 14.11.2013 г.

**Страховая премия:** 99 500 руб.

**9. Договор страхования (Страховой полис) №V01777-0004124 от 31.10.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ООО Страховая компания «ВТБ Страхование» - «Страховщик»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Страхователь», Выгодоприобретатель.

**Застрахованное имущество:** А/М MERCEDES-BENZ-S 500

**Срок действия договора:** 5 мес. с 00:00 ч. 15.11.2013 г. до 24:00 ч. 14.04.2013 г.

**Страховая премия:** 99 500 руб.

**10. Соглашение о намерениях №б/н от 20.08.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Застройщик»;

Банк ВТБ 24 (ЗАО) – Банк.

**Предмет сделки:** намерение Сторон установить сотрудничество, направленное на организацию и осуществление комплекса мероприятий по реализации Застройщиком третьим лицам (физическим лицам) имущественных прав на объекты недвижимости, оплата прав на которые осуществляется такими третьими лицами с использованием кредитных средств, предоставляемых Банком. Застройщик – также компании входящие в группу ОАО «Галс-Девелопмент». Детальный порядок реализации предмета Соглашения согласовывается Сторонами в процессе сотрудничества.

**Срок действия договора:** до момента изъявления Сторонами желания расторгнуть Соглашение.

**11. Дополнительное соглашение №1 от 02.12.2013 г. к Соглашению о намерениях №б/н от 20.08.2013 г.**

**Стороны сделки:**

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Застройщик»;

Банк ВТБ 24 (ЗАО) – Банк.



**Предмет Дополнительного соглашения:** обязанность Банка рассматривать заявки Приобретателей на получение ипотечного кредита в рамках специального клиентского предложения (программы) только при наличии письменного согласия Застройщика.

## 12. Договоры субаренды (7 шт.)

**Общие существенные условия сделок:**

**Стороны сделок:**

ОАО «Галс-Девелопмент» - Арендодатель;

Арендаторы по каждому из договоров указаны в таблице ниже.

**Предмет сделок:** Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное возмездное пользование и владение на правах субаренды нежилое помещение общей площадью 10 кв. м., а именно часть комнаты №21 в Помещении №1 (Нумерация по БТИ), расположенном на 4 этаже здания, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4.

**Арендная плата** – 5 565 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС 18% - 848 руб. 90 коп.

Договоры заключены на неопределенный срок.

№	№ договора	Дата договора	Арендатор
1	07-136/13	01.05.2013	ЗАО «ЭЗН в Хамовниках»
2	01-301/13	01.05.2013	ЗАО «Изолит»
3	01-415/13	01.07.2013	ООО «Инвестиционный резерв»
4	01-416/13	01.07.2013	ЗАО «Престиж»
5	01-417/13	01.07.2013	ООО «Коалко Гурдон Девелопмент» (в наст. вр. ООО «Искра-Парк»)
6	01-418/13	01.08.2013	ООО «Ордынка»
7	01-811/13	01.12.2013	ЗАО «РемСтройТрест-701»

## 13. Договор на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации №145-274/13 от 16.04.2013 г.

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ОАО «Галс-Девелопмент» - Исполнитель;

ООО «Коалко Гурдон Девелопмент» (в наст. вр. ООО «Искра-Парк») – Заказчик.

**Предмет сделки:** Исполнитель обязывается оказывать услуги в следующих областях: в общехозяйственной деятельности Заказчика, в области юридических услуг, в области финансовых консультаций, в области продвижения объектов/проектов/деятельности Заказчика, в области управления персоналом, обеспечения документооборота Заказчика.

**Цена договора:** Цена договора: 2 220 000 руб. кроме того НДС, ежеквартально начиная с 01.04.2013 г.

**Срок действия договора:** действует до 31.12.2013г. Возможна автоматическая пролонгация.

## 14. Договор №141-626/13 от 01.07.2013 г. на оказание услуг по контролю и сопровождению деятельности организации.

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ОАО «Галс-Девелопмент» - Исполнитель;

ООО «УК Камелия» - Заказчик.

**Предмет сделки:** Исполнитель обязывается оказывать услуги по контролю и сопровождению деятельности Заказчика в следующих областях: в общехозяйственной деятельности Заказчика, в области юридических услуг, в области финансовых консультаций, в области управления объектами недвижимости / проектами, в области продвижения объектов/проектов/деятельности Заказчика, в области управления персоналом, обеспечения документооборота Заказчика.

**Цена договора:** Цена договора: 4 237 288,14 руб. кроме того НДС 18% - 762 711,86 руб., всего 5 000 000 руб.

**Срок действия договора:** действует до 31.12.2014 г. Возможна автоматическая пролонгация.

## 15. Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2013 г. к Договору №199/12-ГД от 01.01.2012 г. на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ОАО «Галс-Девелопмент» - Исполнитель;

ЗАО «РемСтройТрест» - Заказчик.

**Предмет сделки:** изменение стоимости услуг по Договору: с 01.04.2013 г. – 42 372,88 руб. кроме того НДС (18%).



**16. Дополнительное соглашение №2 от 01.04.2013 г. к Договору №278/12-ЭЗНХ от 01.01.2012 г. на оказание услуг по управлению операционной деятельностью организации**

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ОАО «Галс-Девелопмент» - Исполнитель;

ЗАО «ЭЗН в Хамовниках» - Заказчик.

**Предмет сделки:** включение дополнительных услуг в области общехозяйственной деятельности Заказчика, в области юридических услуг, в области управления объектами недвижимости / проектами, оказываемых Заказчиком Исполнителю.

**17. Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2013 г. к Агентскому договору №КА/211/12 от 20 июня 2012 г.**

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ОАО «Галс-Девелопмент» - «Агент»;

ОАО «Пансионат «Камелия» - «Принципал»

**Предмет сделки:**

(1) изложить предмет сделки в новой редакции: Агент действуя от имени и за счет Принципала, на объекте «Многофункциональный апарт-отель «Камелия», в том числе пятизвездочная гостиница на 200 номеров» (проектные и изыскательские работы, строительство) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, курортный пр-кт, 89 («Объект») обязан совершать юридические и иные действия направленные на: привлечение юридических и физических лиц, для инвестирования денежных средств в строительство Объекта, заключение с привлеченными клиентами соответствующих договоров участия в долевом строительстве вышеуказанного Объекта либо иных договоров в соответствии с условиями которых Клиент приобретает право на получение в собственность помещения в вышеуказанном Объекте, в т.ч. дополнение, изменение и прекращение указанных договоров. Агент обязан согласовать с Принципом типовой формы договоров/дополнительных и иных соглашений.

(2) внести изменения в вознаграждение Агента:

Размер вознаграждения Агента рассчитывается и выплачивается единовременно от общей суммы инвестиций по каждому подписанному Агентом или третьим лицом договору с клиентом (за иск. Договоров о переуступке прав требования), включает в себя НДС и составляет:

– 5% за привлечение клиента.

– 2% за осуществление функций по заключению договоров.

**18. Договор №03-М2013 возмездного оказания услуг от 01 марта 2013 г.**

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ОАО «Галс-Девелопмент» - «Исполнитель»;

ЗАО «Дон-Строй Инвест» - «Заказчик»

**Предмет сделки:** Исполнитель оказывает услуги по организации участия Заказчика в Международной инвестиционной выставке МIPIM 2013, проводимой в Каннах, Франция, с период с 12.03. – 15.03.2012 г., а Заказчик принимает и оплачивает данные услуги.

Цена сделки: 2 070 082, 66 рублей включая НДС 18% - 315 775,32 рублей.

**19. Соглашение №б/н от 25.06.2013 г.**

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:**

ЗАО «Кунцево-Инвест» - Застройщик;

ОАО «Галс-Девелопмент» - Компания;

Гр. Бородин Е.Э. - Участник

**Предмет сделки:** в связи с ошибочным перечислением Участником денежных средств Компании вместо Застройщика по договору №1 м/м490 от 18.03.1013 г. Участник поручает Компании перечислить Застройщику сумму денежных средств полученных от Участника.

**20. Дополнительное соглашение №2 от 09.08.2013 г. к Договору №38 от 15.06.2011 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

Президент ОАО «Галс-Девелопмент» Калинин С.В. – Работник;

ОАО «Галс-Девелопмент» - Работодатель.

Дополнительное соглашение вносит изменения в Трудовой договор с Президентом общества в части выплачиваемого ему вознаграждения.

**Информация об одобрении сделки:** сделка одобрена Советом директоров Общества (Протокол № 2 от 09 августа 2013 г.).





**21. Дополнительное соглашение к Договору №106/2009 от 03.11.2009 г. оказания услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг от 05 марта 2013 г.**

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ЗАО ВТБ Регистратор – «Регистратор»

ОАО «Галс-Девелопмент» - «Эмитент»

**Предмет дополнительного соглашения:** Договор оказания услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг №106/2009 от 03.11.2009 г. изложить в новой редакции.

Договор излагается в новой редакции в связи с внесением изменений в законодательство РФ.

**Информация об одобрении сделки:** сделка одобрена Советом директоров Общества (Протокол №12 от 31.01.2013 г.).

**22. Дополнительное соглашение об оказании услуг по подготовке общего собрания акционеров и выполнению функций счетной комиссии к Договору №106/2009 от 03.11.2009 г. оказания услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг от 22 мая 2013 г.**

**Существенные условия:**

**Стороны сделки:** ЗАО ВТБ Регистратор – Регистратор;

ОАО «Галс-Девелопмент» - Эмитент.

**Предмет дополнительного соглашения:**

Эмитент поручает, а Регистратор обязуется за вознаграждение осуществить подготовку и выполнить функции счетной комиссии в соответствии с требованиями ст. 56 ФЗ «Об акционерных обществах» и иных нормативных актов на Годовом общем собрании акционеров Эмитента, проводимом 27.06.2013 г.

Стоимость услуг по договору: 396 640,36 руб.

**Информация об одобрении сделки:** сделка одобрена Советом директоров Общества (Протокол №17 от 24.05.2013 г.).

**23. Договор поручительства №712/12-ГД от 31.01.2013 г.**

**Существенные условия сделки:**

**Стороны сделки:**

ООО «Монтаж-Строй. Инвест» - Кредитор/Арендатор;

ОАО «Галс-Девелопмент» - Поручитель;

ООО «Детский мир Красноярск» - Выгодоприобретатель/Арендодатель.

**Предмет сделки:** Поручитель обязуется отвечать перед Кредитором за исполнение Должником субсидиарно, в объеме и в части указанных ниже обязательств Должника перед Кредитором по Договору аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя с переходом арендованного имущества в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения, при условии внесения арендатором всей обусловленной договором аренды №684/12-ДКК от 29.01.2013 г. выкупной цены.

Поручитель отвечает за исполнение должником следующих обязательств перед Кредитором:

- в части возврата Должником денежных средств, полученных в качестве задатка в двойном размере по Договору аренды, в случае, если Должник, получивший выкупную стоимость земельного участка от Кредитора необоснованно уклоняется или по заявлению Кредитора не осуществляет передачу Кредитору выкупленного земельного участка в связи с чем Кредитор вынужден предъявить требования к Должнику о возврате Должником денежных средств в соответствии с Договором аренды;

- в части возврата уплаченных Кредитором денежных средств в качестве выкупа, в случае, если Должник, получивший выкупную стоимость земельного участка от Кредитора необоснованно уклоняется или по заявлению Кредитора не осуществляет передачу Кредитору выкупленного земельного участка, в связи с чем Кредитор вынужден предъявить требования к Должнику о возврате Должником денежных средств в соответствии с Договором аренды.

**Информация об одобрении сделки:** сделка одобрена Советом директоров Общества (Протокол №12 от 31.01.2013 г.).



## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

### Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
<b>Общее собрание акционеров</b>			
1.	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок	Соблюдается	Согласно п. 14.9. Устава: «Сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется акционерам не менее чем за 30 дней до даты его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок.
2.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	В соответствии с п.4.6. Положения об общем собрании акционеров, с момента составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и до даты проведения собрания акционер, владеющий 1 и более процентами голосующих акций Общества вправе ознакомиться с информацией такого списка (за исключением сведений об адресах и паспортных данных акционеров). Любое заинтересованное лицо вправе получить выписку из вышеупомянутого списка, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список.
3.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	Соблюдается	Акционеры имеют возможность ознакомиться с документами и информацией по вопросам повестки дня общего собрания акционеров непосредственно на собраниях, а также в срок не позднее 20 дней до даты проведения общего собрания акционеров (а в случае, если повестка дня общего собрания акционеров содержит вопрос о реорганизации Компании, не позднее, чем за 30 дней до проведения общего собрания). Все материалы, как правило, размещаются на сайте Общества в сети Интернет.
4.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, – достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав	Соблюдается	Согласно п. 1.5. Положения об общем собрании акционеров, все собрания, проводимые помимо годового общего собрания акционеров, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Компании в т.ч. на основании требования акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Компании на дату предъявления требования. Согласно п. 2.1. Положения, Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Компании, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Компании, Ревизионную комиссию Компании. Доля голосующих акций, принадлежащих



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
			акционеру (акционерам), вносящему предложение в повестку дня годового общего собрания акционеров и/или выдвигающему кандидатов в органы Компании, избираемые общим собранием акционеров, определяется на дату внесения такого предложения. Доля голосующих акций, принадлежащих акционеру (акционерам), требующему проведения внеочередного общего собрания акционеров, определяется на дату предъявления такого требования.
5.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров Президента, членов Правления, членов Совета директоров, членов Ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества	Частично соблюдается	Хотя ни устав, ни внутренние документы не содержат такого требования, Общество стремится предпринять все возможные усилия для присутствия указанных в настоящем пункте лиц на общем собрании акционеров.
6.	Обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании акционеров вопросов об избрании членов Совета директоров и членов Ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора акционерного общества	Частично соблюдается	Хотя ни устав, ни внутренние документы не содержат такого требования, Общество стремится предпринять все возможные усилия для присутствия указанных в настоящем пункте лиц на общем собрании акционеров.
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры регистрации участников общего собрания акционеров	Соблюдается	Согласно п.5.4. Положения об общем собрании акционеров, регистрация лиц, участвующих в общем собрании акционеров, проводимом в форме собрания, осуществляется Счетной комиссией Компании. пп.5.5 – 5.8 Положения регламентируют процедуру регистрации.
<b><u>Совет директоров</u></b>			
8.	Наличие в уставе акционерного общества полномочий Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Согласно п. 18.2.1 Устава Общества к компетенции Совета директоров Общества относится утверждение финансово-хозяйственных планов.
9.	Наличие утвержденной советом директоров процедуры управления рисками в акционерном обществе	Соблюдается	Советом директоров был утвержден Регламент управления операционными рисками (Протокол №17 от 05.04.2006).
10.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров устанавливать требования к квалификации и размеру вознаграждения Президента, членов Правления, руководителей основных структурных подразделений акционерного общества	Соблюдается	Согласно пп.18.2.9, 18.2.10 Устава Общества, Совет директоров утверждает условия договора с Президентом Общества, в т.ч. об установлении размера его вознаграждения, устанавливает основные условия договоров, заключаемых с членами Правления.
11.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Президентом и членами Правления	Соблюдается	Указанные требования содержатся в пп. 18.2.9., 18.2.10 Устава Общества.



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
12.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования о том, что при утверждении условий договоров с Президентом (управляющей организацией, управляющим) и членами Правления голоса членов Совета директоров, являющихся Президентом и членами Правления, при подсчете голосов не учитываются	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами Общества данные требования не предусмотрены.
13.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	В действующем составе Совета директоров Общества отсутствуют указанные лица.
14.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Президентом (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	В действующем составе Совета директоров Общества отсутствуют указанные лица.
15.	Наличие в уставе акционерного общества требования об избрании Совета директоров кумулятивным голосованием	Соблюдается	Согласно п. 13.5.4. Устава Общества, «...решение об избрании членов Совета директоров принимается кумулятивным голосованием».
16.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов Совета директоров воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности раскрывать Совету директоров информацию об этом конфликте	Соблюдается	Согласно п. 5.3. Положения о Совете директоров члены Совета директоров воздерживаются от действий, которые приведут или могут привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами Общества, а в случае наличия или возникновения такого конфликта - раскрывают информацию о нем Совету директоров.
17.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов Совета директоров письменно уведомлять Совет директоров о намерении совершить сделки с ценными бумагами акционерного общества, членами Совета директоров которого они являются, или его дочерних (зависимых) обществ, а также раскрывать информацию о совершенных ими сделках с такими ценными бумагами	Соблюдается	Согласно п. 5.2. Положения о Совете директоров, член Совета директоров обязан раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества, уведомлять Председателя Совета директоров Общества о своем намерении заключить сделку с акциями Общества.
18.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о проведении заседаний Совета директоров не реже одного раза в шесть недель	Частично соблюдается	Внутренние документы Общества не содержат подобных требований, однако, на практике заседания проводятся не реже одного раза в шесть недель.





№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
19.	Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	Плановая периодичность проведения заседаний Совета директоров определяется Председателем Совета директоров. При этом заседания Совета директоров проводятся не реже, чем один раз в шесть недель Всего в 2013 г. было проведено 12 заседаний (в очной и заочной форме).
20.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров	Соблюдается	Порядок проведения заседаний Совета директоров регламентирован Положением о Совете директоров.
21.	Наличие во внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения Советом директоров сделок акционерного общества на сумму 10 и более процентов стоимости активов общества, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности	Соблюдается	Согласно п. 18.2.16 Устава Компании Совет директоров принимает решения о совершении Компанией сделок, связанных с отчуждением или с возможностью отчуждения недвижимого имущества, стоимость которого превышает 10% балансовой стоимости активов.
22.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членом Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций, а также ответственности за непредоставление такой информации	Соблюдается	Положение о Совете директоров, п. 5.4.: «член Совета директоров имеет право: - знакомиться с внутренними документами Общества, запрашивать и получать у должностных лиц Общества любую информацию о деятельности Общества; - получать разъяснения по вопросам деятельности Компании от должностных лиц Общества».
23.	Наличие Комитета Совета директоров по стратегическому планированию или возложение функций указанного Комитета на другой Комитет (кроме Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям)	Соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.28) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. Согласно п. 6.5 Положения о Совете директоров в целях предварительной подготовки и рассмотрения вопросов, выносимых на заседание Совета директоров, осуществления контроля за исполнением принимаемых решений Совет директоров вправе создавать Комитеты при Совете директоров. Перечень и персональный состав создаваемых Комитетов при Совете директоров определяется Советом директоров. Указанные требования Положения Обществом соблюдаются. В Обществе действует Комитет Совета директоров по стратегии.
24.	Наличие Комитета Совета директоров (Комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и Ревизионной комиссией акционерного общества	Соблюдается	В Обществе действует Комитет Совета директоров по аудиту. Согласно положению о Комитете по аудиту, утвержденному решением Совета директоров, к полномочиям Комитета по аудиту относятся, в т.ч., подготовка для Совета директоров рекомендаций по кандидатуре Аудитора Компании и предоставление результатов оценки Совету директоров. Для реализации возложенных на него полномочий Комитет по аудиту вправе запрашивать и получать любую необходимую



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
			для осуществления своей деятельности информацию от единоличного исполнительного органа, членов Ревизионной комиссии Общества, руководителей структурных подразделений Общества, включая контрольно-ревизионную службу, а также иных работников Общества, которые обладают в силу своих функциональных обязанностей данной информацией.
25.	Наличие в составе Комитета по аудиту только независимых и неисполнительных директоров	Соблюдается	Согласно Положению о Комитете по аудиту, комитет по аудиту состоит из 3 членов, избираемых из числа независимых директоров или, когда в силу объективных причин это невозможно, - из числа независимых и неисполнительных директоров Общества и возглавляется независимым директором.
26.	Осуществление руководства Комитетом по аудиту независимым директором	Соблюдается	Согласно п. 5.2 Положения о Комитете по аудиту, председатель Комитета по аудиту избирается из числа независимых директоров. Требование исполняется.
27.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права доступа всех членов Комитета по аудиту к любым документам и информации акционерного общества при условии неразглашения ими конфиденциальной информации	Соблюдается	Согласно Положению о Комитете Совета директоров по аудиту члены Комитета по аудиту в рамках своей компетенции имеют беспрепятственный доступ к документам и информации Общества с соблюдением правил, установленных законодательством Российской Федерации, учредительных и внутренних документов Общества.
28.	Создание Комитета Совета директоров (Комитета по кадрам и вознаграждениям), функцией которого является определение критериев подбора кандидатов в члены Совета директоров и выработка политики акционерного общества в области вознаграждения	Соблюдается	В Обществе создан Комитет Совета директоров по кадрам и вознаграждениям. Согласно Положению о Комитете по кадрам и вознаграждениям, комитет вправе осуществлять предварительную оценку кандидатур на должности членов органов управления Компании и давать соответствующие рекомендации Совету директоров Компании.
29.	Осуществление руководства Комитетом по кадрам и вознаграждениям независимым директором	Соблюдается	Согласно п. 5.2 Положения о Комитете по кадрам и вознаграждениям, председатель Комитета избирается из числа независимых директоров. Требование соблюдается.
30.	Отсутствие в составе Комитета по кадрам и вознаграждениям должностных лиц акционерного общества	Соблюдается	Согласно п. 4.1 Положения о Комитете по кадрам и вознаграждениям, Комитет состоит из 2 членов, избираемых из числа независимых директоров Совета директоров Общества и членов Совета директоров, не являющихся должностными лицами Общества, и возглавляется независимым директором. Требование соблюдается.
31.	Создание Комитета Совета директоров по рискам или возложение функций указанного Комитета на другой комитет (кроме Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям)	Не соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.28) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. В настоящее время в Компании не создан Комитет Совета директоров по рискам.



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
32.	Создание Комитета Совета директоров по урегулированию корпоративных конфликтов или возложение функций указанного Комитета на другой Комитет (кроме Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям)	Соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.28) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. Согласно п. 2.2.8 Положения о Комитете по корпоративному управлению, к задачам комитета относится содействие в предотвращении корпоративных конфликтов и, при необходимости, участие в их разрешении.
33.	Отсутствие в составе Комитета по урегулированию корпоративных конфликтов должностных лиц акционерного общества	Соблюдается	В состав Комитета по корпоративному управлению входят члены совета директоров Общества, которые не являются его должностными лицами.
34.	Осуществление руководства Комитетом по урегулированию корпоративных конфликтов независимым директором	Не соблюдается	Указанное требование в Обществе не соблюдается, поскольку данный комитет не имеет в своем составе независимого директора.
35.	Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы Комитетов Совета директоров	Соблюдается	Порядок формирования и работы комитетов Совета директоров регулируется положениями о соответствующих комитетах.
36.	Наличие в уставе акционерного общества порядка определения кворума Совета директоров, позволяющего обеспечивать обязательное участие независимых директоров в заседаниях Совета директоров	Не соблюдается	Согласно п. 17.6 Устава, кворум для проведения заседаний Совета директоров составляет ½ (половину) избранных членов Совета директоров. При этом требование об обязательном участии независимых директоров отсутствует.
<b>Исполнительные органы</b>			
37.	Наличие коллегиального исполнительного органа (Правления) акционерного общества	Соблюдается	В Обществе образован коллегиальный исполнительный орган – Правление.
38.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения Правлением сделок с недвижимостью, получения акционерным обществом кредитов, если указанные сделки не относятся к крупным сделкам и их совершение не относится к обычной хозяйственной деятельности акционерного общества	Частично соблюдается	В пункте 21.8.7 Устава содержится положение об одобрении Правлением Общества сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества, стоимость которого не превышает или равна 10% балансовой стоимости активов Общества.
39.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Операции, выходящие за рамки финансово-хозяйственного плана Общества, рассматриваются и согласовываются Советом директоров Компании в соответствии с утвержденным Положением о существенных событиях (утверждено Советом директоров 30.08.2006 г., Протокол №28).
40.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Президентом (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	Рекомендация соблюдается.



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
41.	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг. Если функции единоличного исполнительного органа выполняются управляющей организацией или управляющим – соответствие Президента и членов Правления управляющей организации либо управляющего требованиям, предъявляемым к Президенту и членам Правления акционерного общества	Соблюдается	Рекомендация соблюдается.
42.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества запрета управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг управляющей организации (управляющего)	Не соблюдается	Уставом предусмотрена возможность привлечения управляющей организации, однако отсутствуют внутренние документы, запрещающие управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг управляющей организации (управляющего).
43.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности информировать об этом Совет директоров	Частично соблюдается	Во внутренних документах Компании отсутствует формулировка данных обязанностей. В то же время, согласно положениям о Правлении и о Президенте, Президент Общества и члены Правления обязаны действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно.
44.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества критериев отбора управляющей организации (управляющего)	Частично соблюдается	Уставом предусмотрена возможность привлечения управляющей организации, отбор управляющей организации (управляющему) осуществляется уполномоченным органом управления общества при принятии соответствующего решения о передаче полномочий.
45.	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров	Частично соблюдается	Отчеты о деятельности Компании предоставляются Совету директоров ежегодно.





№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
46.	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Президентом (управляющей организацией, управляющим) и членами Правления, ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	Согласно п.2.5 Положения о Президенте, заключаемый с Президентом трудовой договор определяет и содержит, в т.ч., положения о полной материальной ответственности за нарушение требований о неразглашении служебной и коммерческой тайны.
<b>Секретарь Общества</b>			
47.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (Секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Соблюдается	Согласно п.1.4 Положения о Корпоративном секретаре Корпоративный секретарь обеспечивает соблюдение органами и должностными лицами компании правил и процедур корпоративного поведения, установленных требованиями действующего законодательства, внутренними документами Компании, гарантирующих реализацию прав и интересов акционеров Компании
48.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) Секретаря общества и обязанностей Секретаря общества	Соблюдается	Согласно Уставу Общества 18.2.24 к компетенции Совета директоров относится: «назначение Корпоративного секретаря Общества и прекращение его полномочий, утверждение Положения о Корпоративном секретаре Общества».
49.	Наличие в уставе акционерного общества требований к кандидатуре Секретаря общества	Соблюдается	Данные требования Уставом не определены, однако требования к кандидатуре Секретаря общества содержатся во внутреннем документе – Положении о Корпоративном Секретаре общества.
<b>Существенные корпоративные действия</b>			
50.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	Не соблюдается	Данные требования Уставом и внутренними документами не определены, однако, Общество одобряет крупные сделки до их совершения.
51.	Обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены, закон не содержит подобных требований.
52.	Наличие в уставе акционерного общества запрета на принятие при приобретении крупных пакетов акций акционерного общества (поглощении) каких-либо действий, направленных на защиту интересов исполнительных органов (членов этих органов) и членов Совета директоров акционерного общества, а также ухудшающих положение акционеров по сравнению с существующим (в частности, запрета на принятие Советом директоров до окончания предполагаемого срока приобретения акций решения о выпуске дополнительных акций, о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в акции, или ценных бумаг, предоставляющих право приобретения акций общества, даже если право принятия такого решения предоставлено ему уставом)	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены.



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
53.	Наличие в уставе акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены
54.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для определения соотношения конвертации акций при реорганизации	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены
<b>Раскрытие информации</b>			
55.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	«Положение о раскрытии существенной информации и инсайдерских сделках» утверждено Советом директоров 24.07.2008, «Положение об информационной политике» утверждено решением Совета директоров от 01.06.2006, «Положение о порядке доступа к инсайдерской информации, правилах охраны её конфиденциальности и контроле за соблюдением требованием Федерального закона от 27.07.2010 №224-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов» утверждено Советом директоров 12.12.2011, изм. в указанное Положение утверждены 25.06.2012 г.
56.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о целях размещения акций, о лицах, которые собираются приобрести размещаемые акции, в том числе крупный пакет акций, а также о том, будут ли высшие должностные лица акционерного общества участвовать в приобретении размещаемых акций общества	Не соблюдается	Во внутренних документах Общества указанные требования отсутствуют.
57.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на Общее собрание акционеров	Соблюдается	Положение об общем собрании акционеров, п.3.5.
58.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	<a href="http://www.hals-development.ru">www.hals-development.ru</a> <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=8939">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=8939</a>
59.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного	Не соблюдается	Указанные положения во внутренних документах Общества отсутствуют.



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
	общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние		
60.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	«Положением об информационной политике», п. 2.1.
61.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного Общества	Соблюдается	В Компании действует Положение об инсайдерской информации.
<b>Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью</b>			
62.	Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	Решением Совета директоров Общества от 11.12.2006 утверждено «Положение о процедурах внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью»
63.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	В Компании создано подразделение, контролирующее соблюдение процедур внутреннего контроля – Служба внутреннего контроля
64.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава Контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров	Частично не соблюдается	К компетенции Совета директоров относится согласование кандидатуры руководителя и политики вознаграждений сотрудников Служба внутреннего контроля Общества.
65.	Отсутствие в составе Контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	Рекомендация соблюдается.



№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается <sup>(2)</sup>	Примечания
66.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности Контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях Комитету по аудиту, а в случае его отсутствия – Совету директоров акционерного общества	Соблюдается	В соответствии с п.5.2.4. Положения о процедурах внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, орган внутреннего контроля осуществляет контроль за соблюдением процедур внутреннего контроля Общества и сообщает о выявленных нарушениях Комитету по аудиту.
67.	Наличие в уставе акционерного общества требования о предварительной оценке Контрольно-ревизионной службой целесообразности совершения операций, не предусмотренных финансово-хозяйственным планом акционерного общества (нестандартных операций)	Не соблюдается	Данное требование не предусмотрено Уставом Компании.
68.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка согласования нестандартной операции с Советом директоров	Соблюдается	Все нестандартные операции рассматриваются и согласовываются Советом директоров Компании в соответствии с утвержденным Положением о существенных событиях (утв. Советом директоров 30.08.2006 г., Протокол №28).
69.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества Ревизионной комиссией	Соблюдается	Положение о Ревизионной комиссии, Раздел 5 «Порядок проведения проверок (ревизий)».
70.	Осуществление Комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	п.3.1.5. Положения о Комитете по аудиту
<b><u>Дивиденды</u></b>			
71.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, которым руководствуется Совет директоров при принятии рекомендаций о размере дивидендов (Положения о дивидендной политике)	Не соблюдается	На данном этапе подлежит разработке и утверждению Советом директоров Положение о дивидендной политике Общества.