

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета директоров АО «ГК «Пионер»
от «04» июня 2021 г.
(протокол №07/06/21 от «07» июня 2021 г.)

**ПОЛОЖЕНИЕ
ОБ ИНВЕСТИЦИОННОМ КОМИТЕТЕ**

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»**

Москва
2021

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет статус и компетенцию Инвестиционного комитета Акционерного общества «Группа компаний «Пионер» (далее – Общество), его права и обязанности, порядок формирования.

1.2. Инвестиционный комитет (далее – Комитет) является органом при Совете директоров Общества. Комитет в своей деятельности подотчетен Совету директоров Общества.

1.3. Комитет не является органом управления Общества и Компаний, входящих в группу компаний, контролируемых Обществом (далее – Группа компаний, Группа). Действует в рамках представленных ему полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом Общества, настоящим Положением и иными внутренними документами общества и компаний Группы.

2. Цели и задачи Комитета

2.1. Комитет является органом при Совете директоров Общества, обеспечивающим эффективное выполнение Советом директоров Общества своих функций.

2.2. Основной задачей Комитета, в рамках его компетенции, является предварительный анализ и выработка рекомендаций Совету директоров Общества по вопросам, отнесенным к компетенции Совета директоров Общества.

2.3. Задачи, входящие в компетенцию Комитета:

- Разработка и анализ реализации плана по приобретению новых инвестиционных проектов, рекомендации по корректировке плана;
- Экспертиза новых инвестиционных проектов;
- Подготовка документов для заседания Совета директоров Общества, в рамках компетенции Комитета;
- Своевременное информирование Председателя Комитета и Совета директоров Общества о новых рисках, возникающих при реализации инвестиционных проектов.
- Одобрение или запрет вынесения вопроса о приобретении инвестиционного проекта на заседание Совета директоров Общества;
- Подготовка финансово-экономических моделей инвестиционных проектов;
- Подготовка маркетингового заключения о привлекательности проекта, определение прогнозных цен и сроков продаж;
- Определение наилучшего использования земельного участка и создаваемого продукта в рамках нового проекта;
- Подготовка заключения о возможном градостроительном потенциале инвестиционного проекта: определение себестоимости предлагаемого продукта, возможных технико-экономических показателей проекта, сроков получения исходно-разрешительной документации;
- Определение финансово-правовой схемы выкупа или участия в инвестиционном проекте;
- Финансовая, бухгалтерская, юридическая, налоговая экспертиза.

2.4. Цель Комитета – обеспечение прозрачности, эффективности и оперативности принятия решений Советом директоров Общества о приобретении новых инвестиционных проектов.

Под инвестиционным проектом понимаются мероприятия, направленные на создание нового объекта (комплекса объектов) недвижимости в заданные сроки и в целях возврата вложенных средств и получения дохода.

3. Состав и рабочие группы Комитета

3.1. Количественный состав Комитета определяется решением Совета директоров Общества, но не может быть менее 3 (трех) членов, которые избираются большинством голосов от общего числа членов Совета директоров Общества.

3.2. Члены Комитета избираются на срок до формирования Совета директоров Общества в новом составе, если иное решение не будет принято Советом директоров Общества при избрании текущего состава Комитета. Если по тем или иным причинам новый состав Совета директоров Общества не будет сформирован на годовом собрании акционеров Общества, либо вновь сформированный состав Совета директоров не примет решение о прекращении работы Комитета или его реформированию, то Комитет будет продолжать функционировать в неизменном составе до избрания нового состава Совета директоров Общества, либо до расформирования Совета директоров по решению Общего собрания акционеров Общества в порядке предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. По решению Совета директоров Общества, принятому большинством голосов от общего числа членов Совета директоров Общества, полномочия всех или части членов Комитета могут быть прекращены досрочно.

3.4. Член Комитета, за исключением Председателя Комитета, может покинуть его состав направив письменное заявление в адрес Совета директоров Общества. В случае, если после выхода члена Комитета из состава Комитета в Комитете осталось менее 3 (трех) членов, то Совет директоров обязан в течении месяца избрать в Комитет нового члена Комитета.

3.5. Комитет возглавляет Председатель Комитета, избранный из числа членов Комитета по решению Совета директоров Общества.

3.6. Секретарь Комитета назначается Председателем Комитета.

3.7. Секретарем Комитета может быть назначен как Член Комитета, так и иное лицо, не являющееся членом Комитета.

3.8. Рабочие группы:

- Группа развития (сотрудники дирекции по развитию) в рамках компетенций и функционала осуществляет поиск новых инвестиционных проектов, предварительный анализ, разработку финансово-экономической модели, подготовку финальных документов для заседания Комитета и Совета директоров Общества;

- Группа маркетинга (сотрудники дирекции по маркетингу) – определяет наилучшее использование площадки, продукт, готовит маркетинговое заключение, задание на разработку продукта, формирует параметры офиса продаж;

- Группа по продажам (сотрудники дирекции по продажам) – формирует прогнозные цены и темпы продаж, согласовывает задание на разработку продукта;

- Группа управления проектами (сотрудники дирекции по управлению проектами) – определяет технико-экономические показатели проекта, формирует себестоимость строительства, проводит технический аудит новой площадки, готовит эскиз застройки, согласовывает задание на продукт, назначает руководителя проекта;

- Группа по земельно-имущественным отношениям (сотрудники дирекции по земельно-имущественным отношениям) – анализ площадки с точки зрения градостроительного потенциала, подготовка заключения о возможности снятия градостроительных ограничений и сопутствующих рисков, определение сроков согласования исходно-разрешительной документации;

- Группа финансового обеспечения (сотрудники дирекции по финансам и экономике) – оценка вариантов финансирования проекта, согласование финансово-экономической модели, проведение финансового аудита юридического лица или имущества участие в разработке финансово-правовой схемы сделки по приобретению нового проекта, обеспечение финансирования реализации проекта, назначение финансового менеджера;

- Группа юридического обеспечения (дирекция по юридическому сопровождению) – анализ ограничений и обременений в отношении объектов недвижимости, приобретаемых в составе нового проекта, подготовка предварительных документов по сделке, проведение правового и финансового аудита юридического лица или имущества, структурирование сделки, подготовка основных документов по приобретению проекта;

- Группа безопасности (сотрудники по эксплуатации и безопасности – анализ и оценка рисков в части правообладателя, проверка контрагента, участие в правовом и финансовом аудите юридического лица или имущества.

3.9. Каждая рабочая группа в рамках своего функционала готовит заключение о рисках и возможности приобретения нового инвестиционного проекта;

- Маркетинговое заключение включает в себя оценку месторасположение площадки, конкурентный анализ и определение продукта, с указанием прогнозных цен и темпов реализации;

- Заключение группы управления проектами включает в себя: расчет технико-экономических показателей, определение себестоимости исходя из предлагаемого продукта, технический аудит площадки (инженерные сети, очистка территории, ограничения по строительству);

- Заключение по градостроительным вопросам включает в себя: определение возможностей и ограничений использования площадки для строительства нового объекта исходя из утвержденных градостроительных нормативных документов и регламентов, с указанием ориентировочных сроков снятия обременений и ограничений.

- Юридическое заключение включает в себя на первом этапе сбор и анализ правоустанавливающих документов, выявление рисков и варианты их минимизации, на втором этапе – полный правовой и финансовый аудит юридического лица. Заключение договора на проведение аудита с консалтинговой компанией, сбор и передача правоустанавливающих и учредительных документов подрядчику.

- Финансовое заключение включает в себя: определение структуры финансирования проекта, определение налоговых последствий и минимизация рисков.

- Заключение группы безопасности включает в себя проверку контрагента, деловой репутации и благонадежности.

Группа развития на основании указанных заключений готовит консолидированные материалы для заседания Комитета и Совета директоров Общества.

4. Организация работы Комитета.

4.1. Работа Комитета осуществляется в форме заседаний на основании предварительной подготовки и обсуждения материалов на следующих этапах:

4.1.1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

На этапе предварительной оценки проекта оценивается целесообразность дальнейшего рассмотрения проекта с точки зрения соответствия площадки продуктам Группы компаний и планам по развитию:

Функционал Группы развития:

- поиск и предварительный анализ площадок;

- подготовка предварительной финансово-экономической модели;
- координация функциональных групп в рамках выполнения задач Комитета;
- анализ соответствия инвестиционного проекта утвержденному инвестиционному плану.

Функционал Группы маркетинга:

- определение наилучшего использования площадки;
- формирование прогнозных цен и темпов продаж;
- подготовка предварительного маркетингового заключения.

Функционал Группы по продажам:

- формирование прогнозных цен и темпов продаж.

Функционал группы Управление проектами:

- подготовка таблицы прогнозной себестоимости;
- определение технико-экономических параметров проекта.

Функционал группы по земельно-имущественным отношениям:

- анализ площадки с точки зрения реализации градостроительного потенциала.

При формировании положительных заключений от всех групп, участвующих в анализе площадки и подготовке материалов, группа развития выносит материалы на совещание по развитию, по итогам которого принимается решение о дальнейшей проработке и оценке вариантов реализации рассматриваемого инвестиционного проекта.

4.1.2. ОЦЕНКА ПРОЕКТА

На этапе оценки проекта рабочие группы анализируют новый проект и готовят заключения в своей части:

Функционал Группы развития:

- подготовка уточненной финансово-экономической модели;
- подготовка материалов (презентации) для обсуждения на Комитете;
- подписание предварительных документов по приобретению нового проекта.

Функционал Группы маркетинга:

- анализ площадки, подготовка заключения о наилучшем использовании;
- оценка рисков;
- подготовка маркетингового заключения.

Функционал Группы по продажам:

- подготовка уточненных прогнозных цен и темпов продаж для расчета финансово-экономической модели;
- оценка рисков.

Функционал группы Управление проектами:

- определение технико-экономических показателей проекта;
- подготовка эскиза застройки;
- подготовка предварительного прогноза по себестоимости и срокам реализации проекта.

Функционал группы по земельно-имущественным отношениям:

- анализ возможности снятия градостроительных ограничений и сопутствующих рисков;
- предварительный прогноз по срокам получения исходно-разрешительной документации.

Функционал группы финансового обеспечения:

- оценка вариантов финансирования нового проекта и проработка их с банками (при необходимости);

- согласование финансово-экономической модели подготовленной группой развития;
- предварительное подтверждение источников и структуры финансирования;
- анализ влияния приобретения инвестиционного проекта на финансовую стабильность Общества.

Функционал группы юридического сопровождения:

- юридическое заключение – анализ ограничений и обременений в отношении объектов недвижимости, правообладателей и сопутствующих рисков
- анализ рисков предлагаемой структуры сделки;
- разработка предварительных проектов документов для приобретения нового проекта.

Функционал группы безопасности:

- предварительный анализ и оценка рисков в части правообладателя (продавца);
- подготовка справки по правообладателю.

По итогам этапа Оценки проекта Группа развития готовит презентационные материалы на Комитет, а также совместно с Группой юридического сопровождения после положительного решения Комитета готовит и обеспечивает подписание предварительных документов по сделке. Комитет вправе, без утверждения Советом Директоров, принять решение о подписании предварительных документов по сделке с внесением задатка на сумму, не превышающую 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.

На этом этапе Комитет принимает решение о подписании предварительных документов по приобретению нового проекта, проведении проверки проекта и выделении финансирования для привлечения компании, осуществляющей налоговую и юридическую консультацию.

4.1.3. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА

На этапе принятия решения о приобретении проекта рабочие группы готовят итоговые заключения, с учетом проведенного анализа и заключений по оценке рисков.

Функционал Группы развития:

- актуализация финансово-экономической модели по результатам финальной стоимости и темпов продаж, себестоимости и сроков получения документации;
- подготовка материалов (презентации) для обсуждения на Комитете, подготовка карты рисков;
- подписание документов по приобретению прав на новый проект.

Функционал Группы маркетинга:

- разработка и согласование задания на продукт с уточненными характеристиками;
- определение параметров участка под офис продаж.

Функционал Группы по продажам:

- согласование задания на продукт.

Функционал группы Управление проектами:

- технический анализ площадки;
- согласование задания на продукт;
- уточнение себестоимости строительства проекта на основании технического аудита и задания на продукт;
- определение сроков реализации проекта.

Функционал группы по земельно-имущественным отношениям:

- определение сроков согласования градостроительной документации.

Функционал группы финансового обеспечения:

- участие в разработке финансово-правовой схемы сделки по приобретению прав на новый проект;

- подготовка предложений по условиям финансирования;

- обеспечение финансирования;

- назначение финансового менеджера.

Функционал группы юридического сопровождения:

- проведение правового и налогового аудита;

- разработка финансово-правовой схемы сделки по приобретению прав на новый проект;

- обеспечение процедуры приобретения проекта, подготовка документов по основной сделке.

Функционал группы безопасности:

- проверка контрагента – продавца;

- подготовка заключения и рекомендаций по итогам проведения налогового аудита.

На основании материалов, подготовленных рабочими группами Комитета на этапе приобретения проекта Группа развития готовит материалы для обсуждения на заседании Комитета. По итогам заседания Комитета осуществляется подготовка презентации для Совета директоров Общества, на заседании которого принимается решение о приобретении нового проекта и подписании основных документов, либо отказе от приобретения.

4.2. Заседание Комитета созывается Секретарем Комитета по инициативе Председателя Комитета.

4.3. Порядок созыва заседания Комитета и уведомления членов Комитета должен обеспечивать возможность беспрепятственного проведения заседания Комитета и возможность своевременного принятия решений.

4.4. Заседания Комитета проводятся по мере необходимости.

4.5. Заседание Комитета считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие более половины членов Комитета, включая Председателя Комитета.

4.6. При принятии решения по вопросам каждый член Комитета имеет 1 (один) голос. Решения принимаются большинством голосов, при равенстве голосов решающим голосом является голос Председателя Комитета.

4.7. Члены Комитета не вправе передавать право голоса иным лицам, в том числе иным членам Комитета.

4.8. Решение Комитета фиксируется протоколом заседания. Протокол составляется Секретарем Комитета, загружается на согласование в систему электронного документооборота и после согласования всеми участниками Комитета подписывается Председателем Комитета.

4.9. Секретарь Комитета обеспечивает хранение протоколов заседаний Комитета и их доступность для ознакомления всеми членами Совета директоров Общества.

5. Контроль за исполнением решений Комитета

5.1. Решения Комитета носят обязательный характер для работников Общества. В случае, если решения Комитета затрагивают работников Общества, не входящих в состав Комитета, такие решения доводятся до их сведения Секретарем Комитета.

5.2. Работники Общества несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение решений Комитета. Неисполнение либо ненадлежащее

исполнение решения Комитета является основанием для привлечения работника Общества к дисциплинарной ответственности.

5.3. Секретарь имеет право:

- обратиться к членам Комитета, членам рабочих групп и иным работникам Общества для получения необходимых пояснений по исполнению решений Комитета;

- потребовать у членов Комитета, членов рабочих групп и иных работников Общества отчет об исполнении решений Комитета;

- осуществлять иные действия, направленные на исполнение решения Комитета.