

НОВИНСКИЙ

Предварительно утвержден
Советом директоров
ОАО «Новинский бульвар, 31»
(Протокол заседания
Совета директоров
ОАО «Новинский бульвар, 31»
№ 13/15-СД от 27 мая 2015 года)

Открытое акционерное общество
«Новинский бульвар, 31»

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

2014

Утвержден

ГODOVЫМ общим собранием акционеров

ОАО «Новинский бульвар, 31»

(Протокол Годового общего собрания акционеров

ОАО «Новинский бульвар, 31»

№ 03/15 от «29» июня 2015 года)

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ	3
2. ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ	3
3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА	7
4. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА	8
5. СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ	9
5.1. Общее собрание акционеров.....	9
5.2. Совет директоров	9
6. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6.1. Основные финансовые показатели.....	12
6.2. Сведения об уплате налогов в бюджет	16
6.3. Состояние кредиторской задолженности по займам и кредитам.....	17
6.4. Размещение временно свободных денежных средств.....	17
7. ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ И СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ	17
8. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ	19
9. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ	20

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Открытое акционерное общество «Новинский бульвар, 31» (далее - Общество) создано 20 ноября 1996 года с целью организации финансирования, проектирования, строительства, владения и эксплуатации гостинично-делового центра на отведенном участке земли на Новинском бульваре. Конъюнктура рынка недвижимости и инвестиций в Москве продиктовала необходимость изменения функционального назначения объекта, и в 2003 году строящееся здание (далее – Здание) приобрело новое назначение – торгово-деловой центр. Строительство здания завершено в 2004 году, и Здание сдано в эксплуатацию.

На сегодняшний день приоритетным направлением деятельности Общества является владение и эксплуатация законченного строительством объекта коммерческой недвижимости – торгово-делового центра «Новинский» (далее – ТДЦ «Новинский»), расположенного по адресу г. Москва, Новинский бульвар, дом 31.

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества. На столичном рынке недвижимости Общество работает в двух основных сегментах – сдача в аренду офисных и торговых помещений.

ОБЪЕКТ:

ТДЦ «Новинский» представляет собой один из крупнейших в Москве многофункциональных комплексов на 11 уровнях (2 подземных и 9 наземных этажей) общей площадью 66 035 кв.м. На нижнем подземном уровне находится подземная автостоянка на 156 машиномест для офисных арендаторов Здания, на трех этажах располагается Торговый Центр «Новинский», арендуемая площадь помещений в котором составляет 11 440 кв.м., шесть верхних этажей Здания занимают офисные помещения общей арендуемой площадью 36 680 кв.м. В Здании также предусмотрена собственная система логистики с разгрузо-погрузочной зоной, складскими помещениями и грузовыми лифтами для торговых и офисных арендаторов. На прилегающей к Зданию территории расположена наземная автостоянка для посетителей комплекса.

Уставный капитал Общества составляет 254 106 180 рублей. Общее количество голосующих акций – 49 437 штук.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2014 года составила 45 человек (по состоянию на 31 декабря 2013 года - 49 человек).

Реестр акционеров ОАО «Новинский бульвар, 31» ведет независимый регистратор Открытое акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.».

Аудитором Общества на 2014 год утверждено ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению».

2. ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ

Подводя итоги прошедшего 2014 года, можно сказать, что он оказался одним из самых непростых на рынке коммерческой недвижимости в целом. Текущая ситуация усугублена отсутствием качественных потенциальных претендентов на существующие вакантные и освобождающиеся площади в связи с рекордным выводом на рынок коммерческой

недвижимости торговых и офисных объектов в 2014 году, снижение Арендной платы, переход на рублевую ставку либо фиксация валютного коридора.

Вторая половина 2014 года ознаменовалась высокой степенью неопределенности, вызванной как внутренними, так и внешними факторами. Ожидаемое увеличение объемов нового предложения на протяжении года способствовало росту доли свободных площадей (доля свободных офисных площадей класса А в Москве достигла 30%), валютные колебания и санкционные ограничения заставили ряд компаний пересмотреть планы развития в России: одни анонсировали существенные сокращения персонала, другие объявили о планах покинуть российский рынок.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Предложение

По итогам 2014 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 14,8 млн кв.м., из которых 23% соответствует офисам класса А и 77% – класса В.

Прошедший 2014 г. продемонстрировал прогнозируемое увеличение объема введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей. С января по декабрь в эксплуатацию было введено 713 тыс. кв.м офисов класса А и 693 тыс. кв.м – класса В, что стало рекордным с 2009 г. значением. Столь высокий прирост предложения стал следствием восстановления строительной активности после кризиса 2008–2009 гг.: на фоне растущего рынка, получив доступ к финансированию, девелоперы начинали новые проекты, причем делали ставку на объекты класса А, учитывая небольшую разницу в стоимости строительства.

Доля вакантных площадей в 2014 г. достигла рекордного для рынка офисной недвижимости Москвы уровня, превысив значения 2008–2009 гг.: показатель в классе А по итогам года составил 29,8%, а в офисах класса В – 15,3%. На протяжении года мы отмечали ситуацию, когда крупные объекты вводились в эксплуатацию, будучи полностью вакантными, а также когда высвобождались офисные блоки в связи с переездом компаний в здания, ставки аренды в которых ниже текущих. Кроме того, стоит отметить тенденцию выхода на рынок значительного объема площадей с качественной отделкой, предлагаемых на условиях субаренды.

Спрос

Спрос на офисные помещения остается заложником тяжелой макроэкономической ситуации. Ослабление темпов роста экономики в сочетании с ростом инфляции несет в себе значительные риски для спроса на офисные площади, так как частный сектор компенсирует падение прибыли путем сокращения издержек (например, расходов на аренду и заработную плату), поддерживая текущий уровень маржинальности бизнеса.

Рынок офисной недвижимости г. Москвы в 2014 г. ознаменовался рядом событий, в значительной степени повлиявших на характер запросов арендаторов, а также на структуру и объем спроса.

По итогам 2014 г. объем чистого поглощения сократился почти на 70% и составил 350 тыс. кв.м. Активность на рынке была обусловлена увеличением количества запросов на пересмотр коммерческих условий: значительное снижение ставок аренды привело к тому, что компании, заключившие договоры аренды на растущем рынке в 2011–2012 гг. в долларовом эквиваленте, которые сейчас выше текущих среднерыночных значений на 25–30%, старались

оптимизировать расходы на аренду офиса. Так, по результатам 2014 года доля сделок, где коммерческие условия были пересмотрены, составила более 40% в общем объеме.

Объем сделок в сегменте класса А составил 202 600 кв. м (27% от общего объема), что на 20% меньше показателя за 2013 год. Меньший объем сделок был зарегистрирован во время финансового кризиса 2009 года. Данный факт свидетельствует о том, что офисные помещения в сегменте класса А в первую очередь страдают от кризисной ситуации на рынке. Основными Арендаторами площадей класса А являются международные компании, которые в условиях ухудшающейся экономической ситуации в России и негативного геополитического фона вокруг России предпочитают продлять текущие договоры и пересматривать текущие условия аренды.

Также продолжил тенденцию к снижению и средний размер сделки на рынке офисной недвижимости Москвы. По сравнению с 2013 г. значение показателя снизилось на 14%. Стоит отметить, что собственники офисных площадей, чтобы удержать Арендатора старались соответствовать меняющимся запросам и предлагали клиентам лучшие коммерческие условия. Неопределенность, вызванная значительными валютными колебаниями, привела к смещению интереса компаний в сторону офисных объектов, собственники которых предложили коммерческие условия в российских рублях.

Баланс рынка

Спрос на офисные помещения в Москве в 2014 году оставался ограниченным из-за текущей макроэкономической ситуации. В 2014 году было арендовано и куплено около 1,1 млн кв.м офисных площадей, что на 24% ниже показателя предыдущего года и является наименьшим результатом за последние пять лет. Макроэкономические факторы, такие как снижение темпов роста ВВП и волатильность рубля, останутся определяющими факторами для динамики спроса на офисные площади в 2015 году.

На конец 2014 года доля вакантных площадей достигла 16,6% по сравнению с 13,7% год назад. Доля свободных площадей Класа А значительно возросла по итогам 2014 года до 28,4% с 18,2% на конец 2013 года, что в значительной мере обосновано рекордным вводом офисных объектов Класа А.

Ставки аренды в офисном сегменте Класа А на протяжении 2014 года демонстрировали отрицательную динамику и снизились на 20-25%, достигнув \$650 (по данным CBRE). При этом, согласно сведениям компании ILM реальные ставки аренды офисных помещений по совершенным сделкам в IV квартале 2014 года в сегменте Класа А составили 30-40 тыс. руб. за 1 кв.м. по БТИ с учётом НДС и эксплуатационных расходов за помещение в состоянии «с отделкой». Рынок аренды офисных площадей стал менее прозрачным и предсказуемым.

Офисный Центр «Новинский».

Несмотря на геополитическую ситуацию в мире и негативную экономическую ситуацию в стране Обществу удалось сохранить максимальный уровень заполняемости Офисного Центра.

По состоянию на 31 декабря 2014 года доля арендованных офисных помещений составила 98,69 % от общей арендуемой площади Офисного Центра.

Средневзвешенная арендная ставка за 2014 год по Офисному Центру составила около 900,00 долл. США за 1 кв.м./год (без учета НДС), ставка эксплуатационных расходов для арендаторов с 3 по 7 этажи - 190,00 долл. США за 1 кв.м./год (без учета НДС), для арендаторов 8 этажа - 210,00 долл. США за 1 кв.м./год (без учета НДС).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

Общий объем предложения в московских торговых центрах в 2014 г. увеличился на 1 292 тыс. кв.м. Данный прирост является рекордным за всю историю существования профессионального рынка торговой недвижимости. В 2014 г. существенное влияние на развитие сегмента торговой недвижимости оказывали негативные политические и экономические факторы. Операторы разных профилей и ценовых сегментов по-разному переживают сложившуюся экономическую ситуацию. Большинство торговых операторов отмечают падение покупательского спроса, что в некоторых случаях выражалось в снижении посещаемости магазинов. В связи с тем, что ряд компаний в 2014 г. объявил об уходе с российского рынка, а многие пересмотрели планы дальнейшего развития, включающие закрытие нерентабельных магазинов, уровень вакантных помещений в торговых центрах значительно увеличился, а в ставки аренды в среднем по рынку снизились на 20-25%.

В IV квартале 2014 года было введено пять торговых центров суммарной арендопригодной площадью 347 200 кв. м., что составило 50% от общего годового прироста (702 600 кв. м.) В результате объем предложения торговых площадей в Москве достиг отметки 4 803 тыс. кв. м, что приблизило г. Москву к уровню западноевропейских столиц по данному показателю.

Технические открытия, когда уровень вакансии в торговом центре может достигать 40% и более, стали нормой рынка торговой недвижимости г. Москвы. Заполняемость открытых в 2014 году торговых центров идет медленными темпами, поскольку из-за макроэкономических факторов многие ритейлеры сокращают планы по развитию.

Спрос

Начиная с середины 2014 года, спрос на торговые площади существенно снизился. О планах развития объявляют в основном лидеры рынка в своих сегментах. Основными проблемами торговых операторов являются рост затрат и сокращение ассортимента, являющееся предпосылкой снижения объемов продаж в ближайшем будущем. Основными причинами сокращения ассортимента в 2014 году является ограничение импорта и высокие закупочные цены.

Растущие расходы и ожидание снижения объемов продаж привело к тому, что арендаторы торговых площадей с конца 3 кв. 2014 г. начали инициировать пересмотр договорных отношений с арендодателями.

Снижение спроса со стороны арендаторов на фоне активно растущего предложения торговых площадей привело к росту вакантности. Под влиянием резкого падения курса рубля в конце 2014 года собственники столкнулись с большими сложностями с заполнением торговых объектов. В результате средний уровень вакантных площадей в Москве по итогам 2014 года достиг 7%.

Девальвация рубля и ожидаемое заметное снижение спроса заставили ритейлеров пересмотреть свои бизнес-модели. Ритейлеры в конце 2014 года начали сокращать нерентабельные торговые точки. Ряд международных операторов в конце года по разным причинам закрыл последние торговые точки.

В то же время 2014 год стал рекордным по количеству новых международных брендов, вышедших на рынок г. Москвы.

Баланс рынка

В 2014 году отмечается существенное замедление темпов заполнения Арендаторами торговых центров: во многих объектах продолжаются арендные кампании и имеются вакантные помещения. При перезаключении или заключении новых договоров Арендаторы настаивают на переходе на рублевую ставку аренды либо на фиксации валютного коридора. При этом к рублевым ставкам готово уже подавляющее большинство собственников.

В условиях высокой конкуренции на рынке торговые операторы в конце 2014 года для своих магазинов рассматривали только лучшие торговые центры столицы с максимальным трафиком.

Торговый Центр «Новинский»

Несмотря на геополитическую ситуацию в мире и негативную экономическую ситуацию в стране Обществу удалось сохранить максимальный уровень заполняемости Торгового Центра.

Доля арендованных торговых помещений на 31 декабря 2014 года составляет 94,10 % от общей Арендуемой площади Торгового Центра.

В течение отчетного 2013 года по Торговому Центру средневзвешенная арендная ставка составила около 1000,00 долл. США за 1 кв.м. /год (без учета НДС), ставка эксплуатационных расходов – 200,00 долл. США за 1 кв.м./год (без учета НДС).

3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Мероприятия по модернизации объекта для изменения класса объекта с целью приведения некоторых параметров в соответствие с требованиями рынка разработаны Обществом в 2014 году.

В кратко- и среднесрочной перспективе планируется развитие торгово-делового центра «Новинский» для повышения статуса объекта и увеличения его привлекательности, как для арендаторов, так и для посетителей, с целью сохранения, а впоследствии и увеличения доходности, включающее следующие мероприятия:

- Завершение реконцепции Торгового Центра «Новинский»:
 - Осуществление ряда мер по эффективному управлению зоной торговых площадей;
 - Визуализация торговой части здания: архитектурное освещение фасада, настройка светодиодных витрин, акцентирование входных групп в торговую часть объекта, изменение внутренних интерьерных решений торговой зоны.
- Продвижение объекта, состоящее из ключевых блоков: медиа-планирование, PR кампании, разработка внутреннего интерактивного сервиса (навигация), проведение специальных мероприятий, реализация программы лояльности «NovinskyClub» для Торгового Центра «Новинский».
- Проведение комплексного технического освидетельствования (аудита) здания и инженерных систем ТДЦ «Новинский» в целях уточнения графиков и смет затрат на капитальные затраты планово-предупредительного ремонта.
- Разработка, утверждение и реализация Плана проектирования и строительства подземного паркинга.

4. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

В деятельности Общества приходится учитывать различные факторы риска, многие из которых являются общими для всех предпринимателей в современном российском обществе, в том числе всевозможные политические, валютно-финансовые, инвестиционные и другие риски.

Отраслевые риски.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Отраслевые риски этой деятельности в отчетный период были обусловлены отсутствием качественных потенциальных претендентов на существующие вакантные и освобождающиеся площади в связи с рекордным выводом на рынок коммерческой недвижимости торговых и офисных объектов в 2014 году, увеличение вакантности офисных площадей в Москве, повсеместное снижение арендной платы.

Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет свою основную деятельность на столичном рынке г. Москвы, который в существенной степени зависит от общей экономической и политической ситуации в стране.

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Продолжающийся мировой финансовый кризис привел к нестабильности на рынках капитала, существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования внутри России. Снижение ключевой ставка ЦБ РФ, увеличение уровня золотовалютных резервов РФ, возможное увеличение цен на нефть в среднесрочной перспективе позволит усилить стабилизационные меры.

Это, в свою очередь, может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

Финансовые риски.

Одним из центральных событий последнего квартала 2014 года стало решение ОПЕК не сокращать квоты на добычу нефти, вызвавшее новую волну снижения барреля. Высокая волатильность на рынке нефти и, следовательно, вероятность сильных колебаний курса рубля затрудняют прогнозирование экономических показателей. С осени Россия находилась в режиме санкций со стороны стран Запада.

Совокупность косвенных факторов уже оказывает влияние на финансовую устойчивость арендаторов Общества, что, в свою очередь, может оказать воздействие на их возможность своевременно осуществлять арендные платежи и гасить задолженность перед Обществом.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных условиях.

Однако дальнейшее ухудшение ситуации в описанных выше областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Правовые риски.

Рисков, связанных с изменением валютного регулирования; изменением налогового законодательства; изменением правил таможенного контроля и пошлин; изменением судебной

практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, нет.

В целом за отчетный период не произошло никаких существенных изменений валютного, таможенного, лицензионного и иного законодательства, которые могли бы привести к возникновению правовых рисков для Общества. По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2014 года соответствующие положения изменившегося налогового законодательства интерпретированы им корректно, что подтверждено положительным аудиторским заключением.

Риски, связанные с деятельностью Общества.

Общество не подвержено рискам, свойственным исключительно ему, в том числе связанных с участием в качестве ответчика в текущих судебных процессах, способных повлиять на его хозяйственную деятельность, или с возможной ответственностью по долгам третьих лиц.

Деятельность Общества по управлению собственным объектом недвижимости, включая его поддержание в требуемом состоянии, может испытывать воздействие таких рисков, как риск экономических изменений (рост ставок арендной платы за землю, тарифов на коммунальные услуги, электроэнергию и связь, усиление конкуренции на рынке, инфляция и увеличение ставок налогообложения); технические риски, включая износ оборудования и инженерных систем, влияющие на структуру затрат по содержанию объектов недвижимости; организационные риски, связанные с изменением собственника/управляющего ТДЦ «Новинский».

5. СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ

В соответствии с Уставом Общества в ОАО «Новинский бульвар, 31» принята следующая структура управления:

- Общее собрание акционеров – высший орган управления Обществом;
- Совет директоров – осуществляет общее руководство деятельностью Общества;
- Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества.

5.1. Общее собрание акционеров

Годовое общее собрание акционеров состоялось 26 июня 2014 года.

5.2. Совет директоров

С 01 января 2014 года по 31 декабря 2014 года

Председатель Совета директоров: Новиков Денис Вячеславович	с 1999 года по 2012 год - ОАО «Банк ВТБ» - Начальник управления с 2012 года по 2012 год - ОАО «Транскредитбанк» (группа ВТБ) - Начальник службы с 2012 года по 2012 год - ОАО «Россельхозбанк» - Начальник отдела с 2012 года по настоящее время - Государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической
--	---

	деятельности (Внешэкономбанк)» - Заместитель директора департамента - Начальник управления
Члены Совета директоров:	
Бондарева Вера Ивановна (ранее - «Малахова», смена фамилии в связи с вступлением в брак)	с 2007 года по 2010 год – ООО «КвантумПотес» - Директор по развитию, с 2011 года по 2012 год - «КвантумПотес» - Директор по развитию, с 2013 года – по 2014 год - ООО «КвантумПотес Консалтинг» - Директор по развитию, с 2014 года – по настоящее время - KnightFrank - Руководитель проектов – Отдел элитной зарубежной недвижимости.
Марченко Андрей Александрович	с 2007 года по 2009 год - ЗАО «ДРЕЗДНЕР БАНК» Московский филиал - Эксперт в Управлении корпоративного финансирования, с 2009 года по 2011 год - ООО «ПРОМИНВЕСТ» - Начальник инвестиционного управления, с 2012 года по 2012 год - ООО «ВЭБ Управление Проектами» - Заместитель Генерального директора по стратегическому развитию и инвестициям, с 2012 года по настоящее время - ООО «ВЭБ-Инвест» - Генеральный директор
Ткачев Андрей Александрович	с 2004 года по 2007 год – ЗАО «Европа: Технологии и Строительство» - Первый заместитель Генерального директора, с 2007 года по 2009 год - ООО "ИнвестРегион-155" - Генеральный директор, с 2009 года по 2010 год - АО "ИНВЕСТБАУ АГ" - Заместитель директора филиала, с 2010 года по настоящее время - ООО "ВЭБ Капитал"- Начальник Управления строительных программ
Чернов Антон Владимирович (считается выжившим в связи со смертью 22.10.2014 г.)	с 2006 года по 2009 год - ЗАО "Гута-Девелопмент" - Советник Генерального директора, с 2009 года по 2010 год - ОАО "Научно-производственная фирма "Спектр ЛК" - Советник Генерального директора, с 2010 года по 2011 год - ООО «ВЭБ Капитал» - Начальник управления объектами недвижимости, с 2011 года по 2014 год - ОАО "Новинский бульвар, 31" - Генеральный директор

В 2014 году Совет директоров собирался на заседания 14 раз. Члены Совета директоров в течение отчетного 2014 года акциями ОАО «Новинский бульвар, 31» не владели.

ОАО «Новинский бульвар, 31»

Вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров за исполнение ими своих обязанностей за отчетный 2014 год не выплачивалось.

5.3. Генеральный директор

На основании решения Годового общего собрания акционеров Общества, принятого 27 июня 2011 года (Протокол Годового общего собрания акционеров № 03/11 от 28 июня 2011 года), Генеральным директором Общества на срок до 27 июня 2014 года был избран Чернов Антон Владимирович.

Годовым общим собранием акционеров Общества, состоявшимся 26 июня 2014 года (Протокол Годового общего собрания акционеров № 05/14 от 27 июня 2014 года), в связи с истечением 27 июня 2014 года полномочий Генерального директора Общества Чернова Антона Владимировича было принято решение продлить срок его полномочий до 31 декабря 2014 года (включительно).

На основании решения Совета директоров ОАО «Новинский бульвар, 31» от 23 октября 2014 года (Протокол № 10/14-СД заседания Совета директоров от 27 октября 2014 года) в связи со смертью 22 октября 2014 года Чернова Антона Владимировича с 23 октября 2014 года в Обществе образован временный единоличный исполнительный орган Общества – исполняющий обязанности Генерального директора. С 23 октября 2014 года и до момента образования нового единоличного исполнительного органа Общим собранием акционеров Общества исполняющим обязанности Генерального директора Открытого акционерного общества «Новинский бульвар, 31» назначен Цанев Иван Александрович.

6. ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

В 2014 году в торгово-деловом центре «Новинский» было сдано в аренду 98,69 % офисных (2013 году – 99,21% офисных) и 94,10% торговых (2013 году – 96,42% торговых) площадей. Финансовое состояние Общества остается стабильным, что отражено в основных финансовых показателях.

Причинам незначительного (по сравнению с общими рыночными показателями) снижения заполняемости в 2014 году явились:

- введение некоторыми зарубежными государствами санкций против России, что привело к сокращению бизнеса некоторых арендаторов офисного центра;
- наступление экономической рецессии и общее снижение деловой активности на рынке, что заставило клиентов Общества пересмотреть свои планы по расходам и объемам арендуемых площадей.

Необходимо отметить, что при неблагоприятных рынках и внешней среде, Обществу в 2014 году удалось:

- получить максимальную выручку за всю историю существования - 1 985 843 тыс. руб.;
- существенно увеличить прибыль от продаж до 1 157 597 тыс. руб.;

- выплатить акционерам самую большую сумму дивидендов за всю историю существования - 810 766,8 тыс. руб.;
- сохранить рентабельность продаж на уровне 58,3% и более чем в 2 раза увеличить рентабельность по чистой прибыли – до 28,6% против 11% в 2013 году.

6.1. Основные финансовые показатели

Бухгалтерский баланс ОАО «Новинский бульвар,31» на 31 декабря 2014 года

тыс. руб.

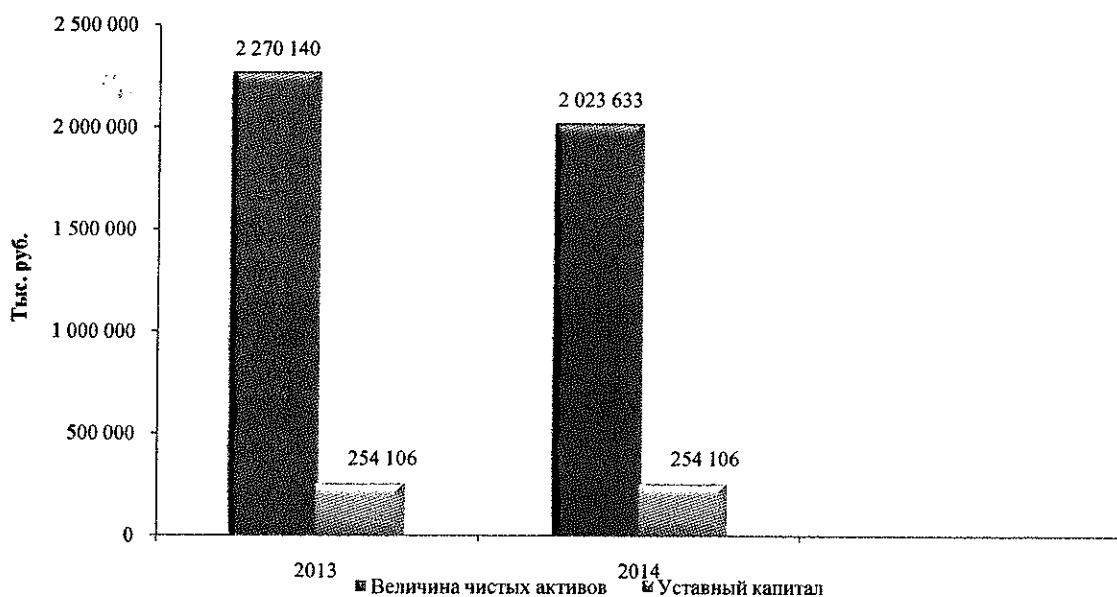
Статьи активов/пассивов	Доля ¹	31.12.2013	31.12.2014
АКТИВЫ			
Основные средства и нематериальные активы	71,8 %	2 222 417	2 105 888
Финансовые вложения в нетто-оценке, за минусом резерва под обесценение финансовых вложений	0,5 %	56 320	15 673
Денежные средства	23,1 %	508 933	675 579
Дебиторская задолженность в нетто-оценке, за минусом резерва по сомнительным долгам и резерва под обесценение финансовых вложений	4,0 %	178 476	116 535
Отложенные налоговые активы	0,1%	3 087	4 151
Запасы	0,2 %	35 830	6 588
НДС	-	164	0
Прочие активы	0,3 %	7 165	7 222
ИТОГО активов	100,0%	3 012 392	2 931 636
ПАССИВЫ			
Капитал и резервы	68,8 %	2 262 079	2 016 569
Кредиторская задолженность	19,4 %	385 882	568 341
Отлож. налог. обязательства	2,1 %	63 384	60 054
Доходы будущих периодов	0,2 %	8 061	7 064
Оценочные обязательства	0,1%	4 171	3 894
Прочие обязательства	9,4 %	288 815	275 714
ИТОГО пассивов	100,0%	3 012 392	2 931 636
Величина чистых активов	-	2 270 140	2 023 633

¹Доля в активах/пассивах приведена за 31 декабря 2014 года.

Валюта баланса Общества за 2014 год уменьшилась на 80 756 тыс. руб. или на 2,7% и на 31 декабря 2014 года составила 2 931 636 тыс. руб. Собственный капитал уменьшился в большей степени - на 10,9 % или на 245 510 тыс. руб. и на 31 декабря 2014 года равнялся 2 016 569 тыс. руб. Уменьшение связано с тремя основными факторами: выплатой в отчетном периоде дивидендов акционерам Общества в сумме 810 766,8 тыс. руб., оказанием безвозмездной финансовой помощи акционерам Общества в сумме 316 026,8 тыс. руб., а также с получением убытка по сделке переуступки права требования по договору займа б/н от 25.10.2010 года, заключенной 18.09.2014 года между ОАО "Новинский бульвар, 31" (Цедент) и Обществом с ограниченной ответственностью «ВЭБ-Инвест» (Цессионарий) в сумме 123 558,9 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31 декабря 2014 года превышают уставный капитал в 8 раз. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов.

Динамика чистых активов и уставного капитала



Структура активов Общества по бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2014 года представлена следующими основными статьями: внеоборотные активы – 72,3 % активов, денежные средства прочие оборотные активы – 23,7 %, дебиторская задолженность – 4 %. В целом размер дебиторской задолженности уменьшился по сравнению с 2013 годом на 61 941 тыс. руб. Необходимо отметить, что в большей части дебиторская задолженность является текущей («не проблемной»), то есть традиционно оплачиваемой арендаторами с некоторой просрочкой или оплаченной поставщикам/подрядчикам в виде авансовых платежей, не закрытых работами/услугами по состоянию на 31 декабря 2014 года. У Общества имеется достаточно высоколиквидных активов для погашения наиболее срочных обязательств. В Обществе соблюдены принципы оптимальной структуры активов по степени ликвидности - краткосрочная дебиторская задолженность полностью покрывает среднесрочные обязательства.

Кроме того, по состоянию на указанную дату в Арбитражном суде на рассмотрении находятся предъявленные Обществом иски, требования в рамках рассмотрения дел о несостоятельности (банкротстве) должников Общества, а также приняты к исполнительному

производству документы о взыскании задолженности в пользу Общества на общую сумму 159 800 тыс. руб. Указанная сумма является частью упомянутой дебиторской задолженности.

Отчет о прибылях и убытках ОАО «Новинский бульвар,31» на 31 декабря 2014 года

Наименование показателей	Ед. изм.	2013 год*	2014 год*
Выручка от реализации	тыс. руб.	1 678 360	1 985 843
Себестоимость	тыс. руб.	(702 974)	(828 246)
Прибыль/убыток от продаж	тыс. руб.	975 386	1 157 597
Прибыль/убыток от операционной и внереализационной деятельности	тыс. руб.	(522 472)	(345 824)
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс. руб.	452 914	811 773
Налог на прибыль	тыс. руб.	(207 858)	(244 821)
Чистая прибыль/убыток	тыс. руб.	184 426	565 257

* не включая НДС.

Выручка от реализации услуг за 2014 год составила 1 985 843 тыс. руб., за 2013 год - 1 678 360 тыс. руб. Объем продаж в 2014 году увеличился на 18,3% или на 307 483 тыс.руб. по сравнению с 2013 годом. Прибыль от продаж составила 1 157 597 тыс. руб., что составляет 58,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 182 211 тыс. руб., или на 18,7%

Убыток от прочих операций за 2014 год составила 345 824 тыс. руб. В составе прочих расходов отражена выплаченная акционерам Общества безвозмездная финансовая помощь в сумме 316 026,8 тыс. руб.

В таблице приведены сравнительные данные основных финансовых показателей Общества за 2012, 2013 и 2014 годы (без НДС).

Финансовые показатели Общества за 2012-2014 гг.

Наименование показателей	Ед. изм.	2012 год	2013 год	2014 год
Выручка от реализации	тыс. руб.	1 490 749	1 678 360	1 985 843
Себестоимость	тыс. руб.	(550 225)	(702 974)	(828 246)
Прибыль/убыток от продаж	тыс. руб.	940 524	975 386	1 157 597
Прибыль/убыток от операционной и внереализационной деятельности	тыс. руб.	1 766	(522 472)	(345 824)
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс. руб.	942 290	452 914	811 773

Налог на прибыль	тыс. руб.	(196 740)	(207 858)	(244 821)
Отложенные активы (обязательства) и прочие налоги	тыс. руб.	(1 211)	(60 630)	(1 695)
Чистая прибыль/убыток	тыс. руб.	744 339	184 426	565 257
Рентабельность по чистой прибыли	%	49.9%	11,0 %	28.46%

Динамика роста чистой прибыли за период 2012-2014 гг.

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2012:

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 2 758 827 тыс. руб.
Сформирован резервный капитал - 12 705 тыс. руб.

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2013:

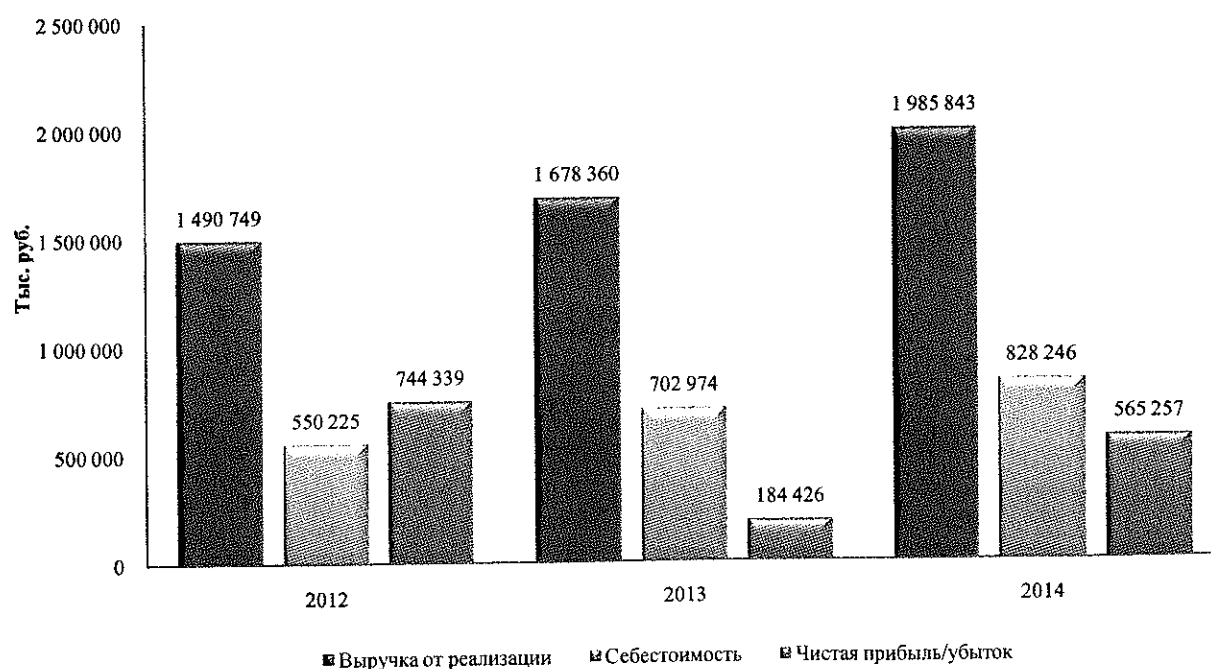
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 1 987 811 тыс. руб.
Сформирован резервный капитал - 12 705 тыс. руб.

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2014:

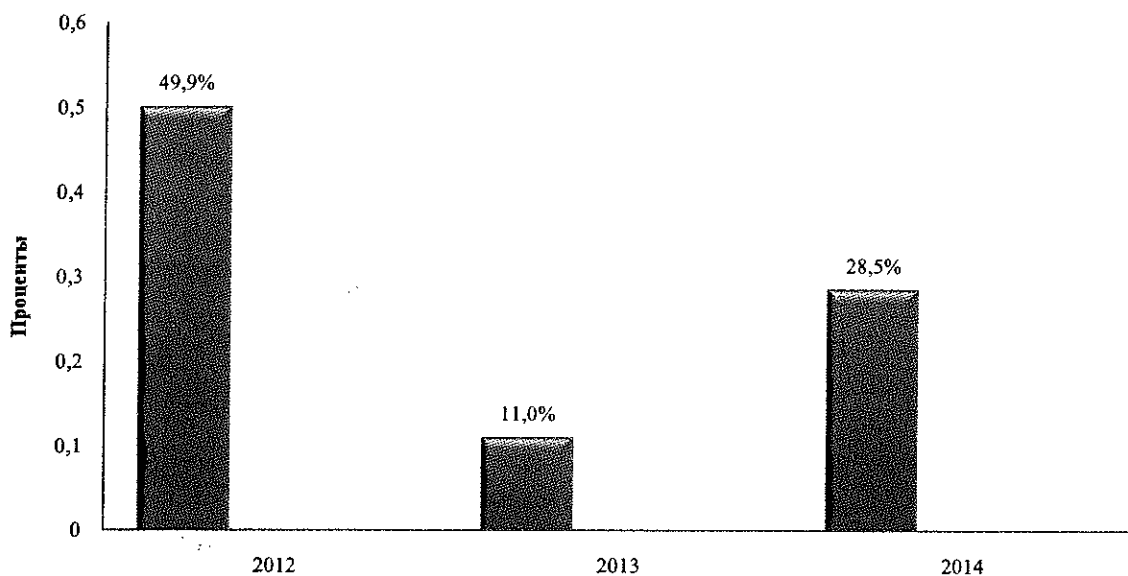
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 1 742 301 тыс. руб.
Сформирован резервный фонд - 12 705 тыс. руб.

Наглядно основные финансовые показатели изображены в следующих диаграммах

Динамика выручки, себестоимости и чистой прибыли за период с 2012 по 2014 гг.



Динамика рентабельности по чистой прибыли за период с 2012 по 2014 гг.



Рентабельность по чистой прибыли в 2014 году составила 28,46%, то есть на один рубль выручки Общества приходится 28,46 копеек чистой прибыли. В 2013 году этот показатель составлял 11 копеек.

6.2. Сведения об уплате налогов в бюджет

Сведения об уплате налогов в бюджет г. Москвы в 2014 году перечислено:

налог на имущество – 137 859 тыс. руб.

налог на прибыль – 197 806 тыс. руб.

в 2013 году перечислено:

налог на имущество – 50 179 тыс. руб.

налог на прибыль – 209 433 тыс. руб.

в 2012 году перечислено:

налог на имущество – 51 670 тыс. руб.

налог на прибыль – 181 271 тыс. руб.

Сведения об уплате налогов в федеральный бюджет Российской Федерации

в 2014 году перечислено:

налог на прибыль – 21 978 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 197 013 тыс. руб.

в 2013 году перечислено:

налог на прибыль – 23 270 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 169 062 тыс. руб.

в 2012 году перечислено:

налог на прибыль – 20 141 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 160 971 тыс. руб.

По результатам выездной налоговой проверки деятельности Общества в 2009-2010 годах в соответствии с решением Межрайонной ИФНС России № 48 по г. Москве предъявлены к ОАО «Новинский бульвар, 31» суммы недоимки пени и штрафных санкций в сумме 62 545 510 руб.

Арбитражными судами, в том числе и судом кассационной инстанции, позиция Общества в части неправомерности выводов, изложенных в материалах выездной налоговой проверки и отмены решения МИФНС № 48 в полном объеме, не поддержана.

С декабря 2013 года по настоящее время (с учетом назначенных дополнительных контрольных мероприятий) проводится выездная налоговая проверка ОАО «Новинский бульвар, 31» за период 2011-2012 годы. Проведение проверки поручено специалистам МИФНС № 48. Завершение проверочных мероприятий ожидается во II квартале 2015 года.

6.3. Состояние кредиторской задолженности по займам и кредитам.

Управление займами и кредитами

По состоянию на 31 декабря 2014 года кредиторская задолженность Общества в части краткосрочных и долгосрочных обязательств по кредитам и займам отсутствует.

6.4. Размещение временно свободных денежных средств

С целью эффективного управления остатками денежных средств в 2014 году Общество размещало временно свободные денежные средства на депозиты на рыночных условиях. Сумма полученных процентов за размещение денежных средств в отчетном году составила 3 869 тыс. руб., в 2013 году – 7 061,2 тыс. руб. Указанный доход является операционной прибылью Общества. В качестве контрагентов для размещения денежных средств на депозиты Обществом выбираются только надежные банки с высоким рейтингом кредитоспособности. Мониторинг финансового состояния банков и предлагаемых процентных ставок проводится Обществом на регулярной основе.

7. ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ И СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

В отчетном 2014 году ОАО «Новинский бульвар, 31» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

В отчетном 2014 году ОАО «Новинский бульвар, 31» были совершены сделки,

признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, а именно:

1. 18 сентября 2014 года между ОАО "Новинский бульвар, 31" (Цедент) и ООО «Торговый квартал - Новосибирск» (Цессионарий) был заключен договор уступки прав требования (цессии) по договору займа б/н от 27 июня 2011 года на следующих условиях:
Предмет договора - уступка права требования (цессия) к ООО «Инвестторг» (ОГРН 1097746625184, ИНН 7706726260, место нахождения: 115184, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 54, стр. 2) (Должник) по договору займа б/н от 27 июня 2011 года в полном объеме, т.е. в сумме 56 368 372,64 руб.
Размер сделки в денежном выражении составил: 56 368 372,64 руб.
Обязательства по сделке исполнены ОАО "Новинский бульвар, 31" полностью.
Сделка одобрена Общим собранием акционеров 18 сентября 2014 года (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 06/14).
2. 18 сентября 2014 года между ОАО "Новинский бульвар, 31" и ООО "УАЙТ СЕЙЛ" (ИНН: 7704160652, ОГРН: 1027739131474, доля участия в уставном капитале ОАО "Новинский бульвар, 31" - 75,0005%) был заключен договор на оказание безвозмездной финансовой помощи, являющейся безвозвратным и беспроцентным платежом, акционеру, владеющему 37 078 обыкновенными именными бездокументарными акциями эмитента, с целью финансирования акционером развития ООО «ВЭБ-Инвест» для реализации проектов дальнейшего развития и укрепления финансового состояния дочерних и управляемых обществ ООО «ВЭБ-Инвест».
Размер сделки в денежном выражении составил: 237 021 717 руб.
Обязательства по сделке исполнены ОАО "Новинский бульвар, 31" в полном объеме.
Сделка одобрена Общим собранием акционеров 18 сентября 2014 года (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 06/14).
3. 18 сентября 2014 года между ОАО "Новинский бульвар, 31" и компанией ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED) был заключен договор об оказании безвозмездной финансовой помощи на следующих условиях:
Предмет договора - оказание Открытым акционерным обществом «Новинский бульвар, 31» безвозмездной финансовой помощи акционеру - компании ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED) с целью увеличения собственных средств компании.
Размер сделки в денежном выражении составил: 79 005 132 руб.
Обязательства по сделке исполнены ОАО "Новинский бульвар, 31" в полном объеме.
Сделка одобрена Общим собранием акционеров 18 сентября 2014 года (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 06/14).
4. 18 сентября 2014 года между ОАО "Новинский бульвар, 31" (Цедент) и Обществом с ограниченной ответственностью «ВЭБ-Инвест» (Цессионарий) был заключен договор уступки права требования (цессии) по договору займа б/н от 25 октября 2010 года на следующих условиях:
Предмет договора - уступка права требования (цессия) к Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестторг» (ОГРН 1097746625184, ИНН 7706726260, место нахождения: 115184, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 54, стр. 2) (Должник) по договору займа б/н от 25 октября 2010 года в полном объеме (основной долг и начисленные проценты) – в сумме 124 806 922 руб.
Размер сделки в денежном выражении составил: 1 248 069,21 руб.

Обязательства по сделке исполнены ОАО "Новинский бульвар, 31" полностью.

Сделка одобрена Общим собранием акционеров 18 сентября 2014 года (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 07/14).

5. 14 октября 2014 года между ОАО "Новинский бульвар, 31" и ООО «ВЭБ-Инвест» (ИНН: 7725638925, ОГРН: 1087746685080, доля участия ООО "ВЭБ-Инвест" в уставном капитале ООО "УАЙТ СЕЙЛ" составляет 100%, ООО "ВЭБ-Инвест" является управляющей компанией ООО "УАЙТ СЕЙЛ", доля участия ООО "УАЙТ СЕЙЛ" в уставном капитале ОАО "Новинский бульвар, 31" - 75,0005%) был заключен долгосрочный договор аренды № 231-О-ДА/НБ-2014 на срок до 14 октября 2024 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 10 ноября 2014 года, номер записи 77-77-11/014/2014-017).

Размер сделки в денежном выражении составил: 6 922 тыс. руб.

Сделка одобрена Общим собранием акционеров 18 сентября 2014 года (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 07/14).

8. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ

ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ

Протоколом внеочередного общего собрания акционеров № 03/14 от 28 апреля 2014 года зафиксировано решение акционеров ОАО «Новинский бульвар, 31» о выплате дивидендов по результатам деятельности ОАО «Новинский бульвар, 31» за 2010 год. Сумма прибыли, подлежащая распределению в виде дивидендов между акционерами, составила 346 059 000 руб., в том числе:

- 259 546 000 руб. – ООО «УАЙТ СЕЙЛ»;
- 86 513 000 руб. – компании ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED).

Протоколом внеочередного общего собрания акционеров № 04/14 от 06 июня 2014 года зафиксировано решение акционеров ОАО «Новинский бульвар, 31» о выплате дивидендов по результатам деятельности ОАО «Новинский бульвар, 31» за 2012 год. Сумма прибыли, подлежащая распределению в виде дивидендов между акционерами, составила 281 790 900 руб., в том числе:

- 211 344 600 руб. – ООО «УАЙТ СЕЙЛ»;
- 70 446 300 руб. – компании ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED)

Протоколом внеочередного общего собрания акционеров № 05/14 от 26 июня 2014 года зафиксировано решение акционеров ОАО «Новинский бульвар, 31» о выплате дивидендов по результатам деятельности ОАО «Новинский бульвар, 31» за 2013 год. Сумма прибыли, подлежащая распределению в виде дивидендов между акционерами, составила 182 916 900 руб., в том числе:

- 137 188 600 руб. – ООО «УАЙТ СЕЙЛ»;
- 45 728 300 руб. – компании ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED).

Общая сумма начисленных и выплаченных на счета депо доходов в отчетном 2014 году составила 810 766 800 руб. или 16 400 руб. на одну акцию.

9. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Общество стремится к следованию высоким стандартам корпоративного управления и к соблюдению рекомендаций Кодекса корпоративного управления в соответствии с Письмом Банка России от 10 апреля 2014 года № 06-52/2463.

Однако отдельные положения Кодекса, такие как создание комитетов Совета директоров и некоторые другие, до настоящего времени не внедрены.

Вместе с тем, ОАО «Новинский бульвар, 31» придерживается следующих принципов Кодекса корпоративного управления:

1. Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом.

2. Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов.

3. Система и практика корпоративного управления должны обеспечивать равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.

4. Акционерам должны быть обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.

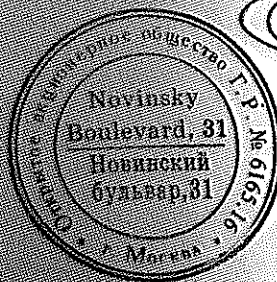
И.о. Генерального директора ООО «ВЭБ Капитал» -

Управляющей организации

ОАО «Новинский бульвар, 31»

Главный бухгалтер

ОАО «Новинский бульвар, 31»



А.П. Удод

Т.Э. Стояновская

