

НОВИНСКИЙ

Предварительно утвержден
Советом директоров
АО «Новинский бульвар, 31»
(Протокол заседания
Совета директоров
АО «Новинский бульвар, 31»
№ 02/17-СД от
« 22 » мая 2017 года)

Акционерное общество
«Новинский бульвар, 31»

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

2016

Утвержден
ГODOVЫМ общим собранием акционеров
АО «Новинский бульвар, 31»
(Протокол Годового общего собрания акционеров
АО «Новинский бульвар, 31»
№ 03/17 от « 23 » июня 2017 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	7
4.1. Управление рисками	9
5. СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ	9
5.1. Общее собрание акционеров	10
5.2. Совет директоров	10
5.3. Единоличный исполнительный орган	11
6. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6.1. Основные финансовые показатели	13
6.2. Сведения об уплате налогов в бюджет	18
6.3. Состояние кредиторской задолженности по займам и кредитам	19
6.4. Размещение временно свободных денежных средств	19
7. ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ И СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ	19
8. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ	19
9. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ЗАТРАТАХ НА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ	20
10. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	20

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

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 завершенного 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.

Решением Внеочередного общего собрания акционеров (протокол внеочередного общего собрания акционеров от 02 сентября 2016 г. № 02/16) изменена организационно-правовая форма Общества на акционерное общество, запись об изменении организационно-правовой формы внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12 сентября 2016 г. за № 8167748723508).

ОБЪЕКТ:

ТДЦ «Новинский» представляет собой один из крупнейших в Москве многофункциональных комплексов на 11 уровнях (2 подземных, 8 наземных этажей и 1 технический этаж) 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 городская наземная автостоянка.

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

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 36 человек (по состоянию на 31 декабря 2015 года - 45 человек).

Реестр акционеров АО «Новинский бульвар, 31» ведет независимый регистратор Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.».

Сделки с акциями АО «Новинский бульвар, 31» членами органа управления в 2016 году не совершались.

Аудитором Общества на 2016 год утверждено Акционерное общество Аудиторская

компания "ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ".

2. ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ

Макроэкономическая ситуация стабилизировалась. В 2016 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ составил 5,11 млрд долл. США. В результате, существенно снизилась деловая активность – падение ВВП составило 0,6%, а потребительский спрос снизился более чем на 9,4%.

Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением) и стабилизировались во всех сегментах. Объем сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

В договорах аренды АО «Новинский бульвар, 31» ставки арендной платы номинированы в долларах США и евро, при этом у большинства арендаторов в индивидуальном порядке зафиксирована верхняя граница курса, применяемого при оплате арендной платы, однако у части арендаторов Офисного центра платежи осуществляются в рублях с применением курса ЦБ РФ на дату оплаты. Доля выручки от арендных платежей таких арендаторов и арендаторов, оплачивающих арендные платежи в долларах США и евро составила в 2016 году более 90 % от общего объема выручки от реализации.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Предложение

По итогам 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн м², из которых 25% соответствует классу А и 75% – классу В. Объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2016 г. стал самым низким за последние 10 лет: было введено 317 тыс. м², что на 56% и 77% ниже, чем в 2015 и 2014 гг. соответственно. Также исторически минимальным значением стал объем ввода офисов класса А: в 2016 г. в эксплуатацию было введено всего 3 офисных объекта совокупной площадью 70 тыс. кв.м.

Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, сегодня на рынке качественных офисных площадей арендаторам и покупателям доступно около 2,6 млн кв.м. При этом данный объем имеет неравномерное распределение: для центральных деловых районов характерен дефицит предложения, в то время как офисы, расположенные в удаленных деловых локациях, остаются незаполненными.

Спрос

В 2016 г. спрос на качественные офисы Москвы во многом формировался за счет переездов компаний из зданий более низкого класса, в связи с чем уровень вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В снизился относительно предыдущего года. Суммарно объем поглощения офисных площадей классов А и В в 2016 г. составил 564 тыс. кв.м., превысив показатель предыдущего года в 1,5 раза.

В 2016 г. объем поглощенных офисных площадей класса А превысил объем введенных

примерно в 4 раза, в результате чего уровень свободных площадей сократился за год и составил 20,7%. Стоит отметить, что указанный объем на 65% сформирован транзакциями, в ходе которых офисные центры были переданы в собственность банкам-кредиторам. Уровень вакантных площадей в офисах класса В составил по данным на конец года 15,4%, снизившись относительно 2015 г.: объем поглощения незначительно превысил объем ввода в эксплуатацию и составил 256 тыс. кв.м.

В 2016 г. активность арендаторов офисных помещений определялась стремлением оптимизировать затраты на аренду. Однако если в 2015 г. действия арендаторов были направлены в первую очередь на решение финансовой стороны вопроса, то в 2016 г. компании стремились улучшить качество арендуемого офиса и его местоположение: по итогам прошедшего года доля сделок по новой аренде и покупке офисных площадей составила 65% против 44% в 2015 г.

Результатом снижения арендных ставок в бизнес-центрах столицы стало увеличение проса на офисные помещения, имеющие центральное расположение: доля сделок по аренде офисных помещений за прошедший год увеличилась с 18% до 33%.

По итогам 2016 г. средний размер сделки по аренде составил 1 472 м², что ниже аналогичного показателя за 2015 г. на 15%. Данная динамика объясняется сокращением числа крупных сделок по аренде: в 2015 г. совокупный объем арендованных площадей на 41% был сформирован десятью крупнейшими сделками, а по итогам 2016 г. доля участия крупнейших сделок в общем объеме сократилась до 22%.

Баланс рынка

Учитывая текущую экономическую ситуацию, значительная часть собственников помещений, стараясь сократить долю свободных площадей, по-прежнему идет на уступки арендаторам, номинируя арендные ставки в рублях или фиксируя валютный курс. Собственники объектов класса А не меняют коммерческие условия на длительный срок аренды и чаще заключают договоры с фиксацией курса на один-два года.

По итогам 2016 г. средневзвешенная ставка аренды в офисах класса А составила 24 280 руб./кв.м./год, снизившись на 3,5% относительно предыдущего года.

Офисный Центр «Новинский».

В связи с негативной экономической ситуацией в стране и очевидным ухудшением индикаторов рынка коммерческой недвижимости из-за сильной волатильности курса рубля в 2016 году от большинства арендаторов Офисного Центра поступали запросы на изменение коммерческих условий по действующим договорам аренды.

В большинстве договоров аренды был зафиксирован курс оплаты арендной платы на уровне 43-50 рублей за 1 доллар США.

По итогам длительного переговорного процесса в третьем квартале 2016 года удалось заполнить площадь Офисного Центра, освободившуюся в 2015г. в связи отзывом банковской лицензии у якорных арендаторов ПАО «АМБ Банк» и ОАО «Банк Российский Кредит».

По состоянию на 31 декабря 2016 года доля арендованных офисных помещений составила 94,13 % от общей арендуемой площади Офисного Центра.

Средневзвешенная арендная ставка на конец 2016 года год по Офисному Центру составила около 36 001 рублей за 1 кв.м/год (без учета НДС).

Ставка эксплуатационных расходов для арендаторов с 3 по 7 этажи составила от 140 долл. США до 190,00 долл. США за 1 кв.м/год (без учета НДС), для арендаторов 8 этажа – от 150 долл. США до 210,00 долл. США за 1 кв.м/год (без учета НДС).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

Суммарная арендопригодная площадь торговых объектов, вышедших на рынок в 2016 г., составила 550,4 тыс. кв.м.

В 2016 г. в новых торговых центрах впервые с 2013 г. зафиксирован рост рублевых ставок аренды как запрашиваемых собственниками, так и подтверждаемых арендаторами. Обязательными условиями для инициирования данного процесса являются хорошая локация торгового объекта и качественный состав арендаторов.

Спрос

С начала текущего экономического кризиса российский рынок ритейла и торговой недвижимости претерпевает значительные изменения и постепенно адаптируется к ним. Особенно ярко текущую ситуацию на рынке розничной торговли характеризует динамика товарооборота: за 2015 г. падение показателя составило 10%, что почти в два раза больше 2009 г., на который пришелся пик предыдущего экономического кризиса, а в 2016 г. годовое снижение составило 4,6%.

По итогам 2016 г. снижение темпов прироста российского рынка торговых площадей сохраняется. По нашим данным, общая площадь качественных торговых центров, введенных в 2016 г. в России, составила 1,6 млн кв.м., из них 1,1 млн кв.м. Данный показатель на 14% меньше ввода торговых площадей, зафиксированного в 2015 г., и на 40% меньше показателя 2014 г. Всего же на конец 2016 г. в России действует 26,2 млн кв.м. качественных торговых площадей.

Баланс рынка

Несмотря на сокращение темпов роста рынка торговой недвижимости России, в сегменте внешнего управления торговыми центрами, напротив, мы наблюдаем устойчивый рост спроса на услуги управления на протяжении года. Согласно оценке ключевых управляющих компаний, суммарная площадь торговых объектов в России, находящихся в управлении, по итогам года выросла на 70% по сравнению с 2015 г. и в 2,4 раза по сравнению с 2014 г.

Доля свободных площадей в торговых центрах составила 7,5%, снизившись. Динамика среднерыночного показателя обусловлена в первую очередь существенным снижением объема вакантных помещений в ряде торговых центров, введенных за последние три года и улучшивших свои показатели, в частности, посещаемость и обороты. На фоне уменьшения объема ввода и повышения активности арендаторов ожидается дальнейшее снижение доли свободных площадей до 7% к концу 2017 года.

Арендные ставки в торговых центрах Москвы оставались неизменными на протяжении

всего года: максимальная арендная ставка на уровне 195 тыс. рублей за кв. м. в год, средняя – 74 тыс. рублей за кв. м. в год.

Торговый Центр «Новинский»

Несмотря на геополитическую ситуацию в мире и негативную экономическую ситуацию в стране Обществу удалось сохранить максимальный уровень заполняемости Торгового Центра. Однако всеми договорами аренды был зафиксирован курс оплаты арендной платы на уровне 36-45 рублей за 1 доллар США.

Доля арендованных торговых помещений на 31 декабря 2016 года составляет 98,2% от общей арендуемой площади Торгового Центра.

На конец 2016 года по Торговому Центру средневзвешенная арендная ставка составила около 36 006 рублей за 1 кв.м/год (без учета НДС).

Ставка эксплуатационных расходов – от 150 долл. США до 200,00 долл. США за 1 кв.м/год (без учета НДС) при фиксированном курсе оплате 36-45 рублей за 1 доллар США в зависимости от сферы деятельности арендатора.

3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Мероприятия по модернизации объекта для поддержания класса объекта в соответствии с требованиями рынка успешно работали и совершенствовались в 2016 году.

В кратко- и среднесрочной перспективе осуществляется 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:

- Продвижение объекта, состоящее из ключевых блоков: медиа-планирование, PR кампании, работа внутреннего интерактивного сервиса (навигация), усовершенствование программы лояльности «NovinskyClub» для Торгового Центра «Новинский».
- Проведение модернизации ряда инженерных систем ТДЦ «Новинский», капитальный и текущий ремонт отдельных зон Торгового Центра «Новинский».

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 2016 году были обусловлены конкурирующим снижением арендной платы.

Страховые 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 поддерживает нестабильность на рынках капитала.

Финансовые риски.

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

Однако, Обществом регулярно ведется работа по взаимодействию с арендаторами и предпринимаются все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных условиях. На сегодняшний день ситуация является стабильной и подконтрольной.

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.

Однако, в современных реалиях снижения налоговых поступлений в российский бюджет из-за эскалации кризиса в экономике можно ожидать ужесточения государственного налогового администрирования, как в части учащения проверок налогоплательщиков, так и в разработке и применении новых методов и подходов к налоговым проверкам.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2016 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 связанным 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, включая увеличение размера налога на имущество); 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».

4.1. Управление рисками

Управление рисками, возникающими в процессе хозяйственной жизни Общества, интегрировано в общую систему управления предприятием. Генеральный директор осуществляет стратегическое управление рисками, оперативное управление рисками осуществляют Бухгалтерия, Дирекция по правовым вопросам и другие подразделения, чья деятельность способна ограничить или исключить риски.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" Обществом на постоянной основе применяется система внутреннего контроля, которая обеспечивает достижение стратегических целей предприятия, адаптацию условий деятельности к изменениям во внутренней и внешней среде: уклонение от рисков, их сокращение, их перераспределение (страхование), мониторинг рисков. Эти задачи достигаются путем распределения полномочий, прав и обязанностей по управлению рисками:

- персонал и руководители подразделений в соответствии со своими полномочиями и функциями проводят оценку рисков на всех этапах работы с поставщиками, подрядчиками, контрагентами;
- сотрудник, должностные обязанности которого предусматривают обеспечение организации и осуществление внутреннего контроля;
- ревизионная комиссия, аудиторская компания осуществляют последующий контроль за совершаемыми фактами жизни Общества, достоверностью учета и отчетности.

5. СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ

В соответствии с Уставом Общества в АО «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. Годовое общее собрание акционеров Общества состоялось 28 июня 2016 года.

5.2. Состав Совета директоров Общества.

По состоянию на 31.12.2016 года на основании решения Годового общего собрания акционеров от 28 июня 2016 г. (Протокол № 01/16 от 30 июня 2016 г.) в состав Совета директоров входили:

Председатель Совета директоров: *Хрянов Тимофей Владимирович*

Год рождения: 1970

Сведения об образовании: Высшее
Место работы: Сведения отсутствуют
Наименование должности по основному месту работы: Сведения отсутствуют
Доля в уставном капитале общества, % - не имеет
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет

Члены Совета директоров:

Соловьев Дмитрий Борисович
Год рождения: 1964
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: ООО «ВЭБ-Инвест»
Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор
Доля в уставном капитале общества, % - не имеет
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет

Ткачев Андрей Александрович
Год рождения: 1973
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: ООО "ВЭБ Капитал"
Наименование должности по основному месту работы: Управляющий директор
Доля в уставном капитале общества, % - не имеет
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет

Новиков Денис Вячеславович
Год рождения: 1974
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: ООО "ВЭБ Капитал"
Наименование должности по основному месту работы: Заместитель Генерального директора по экономике и финансам
Доля в уставном капитале общества, % - не имеет
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет

Бондарева Вера Ивановна
Год рождения: 1980
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: временно не работает
Наименование должности по основному месту работы: -
Доля в уставном капитале общества, % - не имеет
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет

В течение 2016 года членами Совета директоров сделки с акциями Общества не совершались.

В 2016 году заседания Совета директоров Общества проводились 8 (Восемь) раз.

Вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров за исполнение ими своих

обязанностей за отчетный 2016 год не выплачивалось.

5.3. Единоличный исполнительный орган

Генеральный директор – Маилян Сергей Рафаэлович с 07.10.2015 г. по 09.01.2017 г.
Год рождения: 1952 г.

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: АО "Новинский бульвар, 31"

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, % - не имеет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет.

Первый заместитель Генерального директора - Цанев Иван Александрович с 10.01.2017 г. по 30.01.2017 г. действовал от имени Общества на основании доверенности с объемом полномочий, соответствующим полномочиям Генерального директора.

Год рождения: 1981 г.

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: АО "Новинский бульвар, 31"

Наименование должности по основному месту работы: Первый заместитель Генерального директора

Доля в уставном капитале общества, % - не имеет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет.

Генеральный директор – Цанев Иван Александрович с 31.01.2017 г. по настоящее время.
Год рождения: 1981 г.

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: АО "Новинский бульвар, 31"

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, % - не имеет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, % - не имеет.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа - физического лица определялось как фиксированная сумма в виде ежемесячного оклада в соответствии с трудовым договором.

В течение 2016 года членами исполнительных органов Общества сделки с акциями Общества не совершались.

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

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

В 2016 году в торгово-деловом центре «Новинский» было сдано в аренду 94,13 % офисных (2015 году – 68,49%) и 98,20% торговых (2015 году – 93,17%).

Росту заполняемости в 2016 году способствовало:

АО «Новинский бульвар, 31»

- заключение договора аренды нежилых помещений с Обществом с ограниченной ответственностью «Самсунг Электроникс Рус Компани» на помещения общей площадью 9 987,1 кв.м.
- заполнение небольших площадей в ходе активной работы по поиску арендаторов.

6.1. Основные финансовые показатели

Бухгалтерский баланс АО «Новинский бульвар,31» на 31 декабря 2016 года

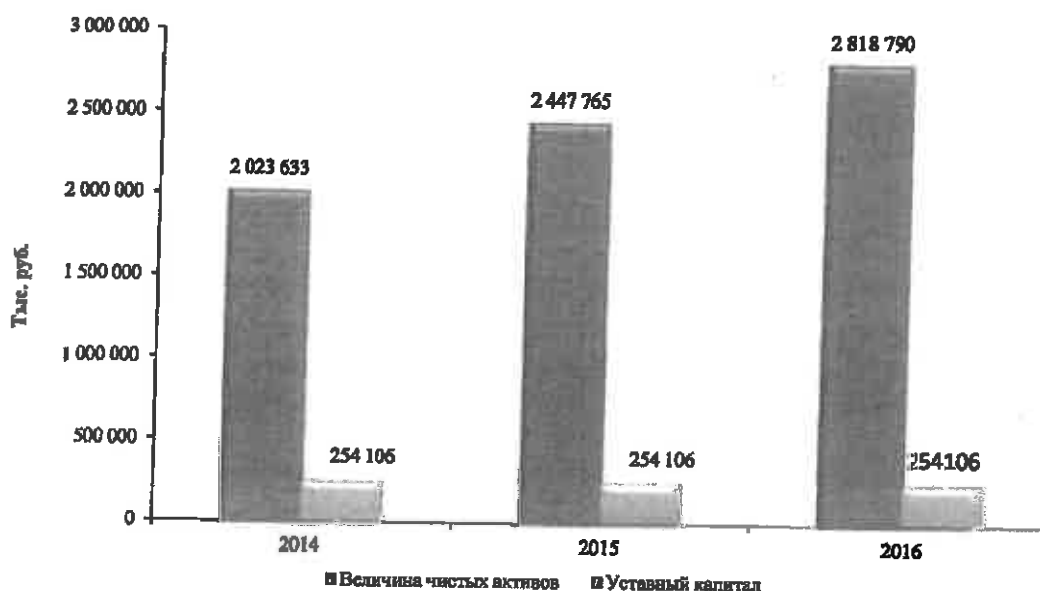
<i>тыс. руб.</i>			
Статьи активов/пассивов	Доля ¹	31.12.2015	31.12.2016
АКТИВЫ			
Основные средства и нематериальные активы	52,8	1 975 411	1 840 112
Финансовые вложения в нетто-оценке, за минусом резерва под обесценение финансовых вложений	0,1	204 288	2 788
Денежные средства	41,6	627 080	1 446 999
Дебиторская задолженность в нетто-оценке, за минусом резерва по сомнительным долгам и резерва под обесценение финансовых вложений	3,8	311 178	131 848
Отложенные налоговые активы	1,3	5 837	44 629
Запасы	0,3	9 134	9 417
Прочие активы	0,1	2 535	5 134
ИТОГО активов	100,0%	3 135 463	3 480 927
ПАССИВЫ			
Капитал и резервы	80,8	2 441 320	2 812 706
Кредиторская задолженность	10,9	437 440	379 795
Отлож. налог. обязательства	1,6	56 836	54 281
Доходы будущих периодов	0,2	6 445	6 084
Оценочные обязательства	0,2	5 556	6 825
Прочие обязательства	6,3	187 866	221 236
ИТОГО пассивов	100,0%	3 135 463	3 480 927
Величина чистых активов	-	2 447 765	2 818 790

¹Доля в активах/пассивах приведена за 31 декабря 2016 года.

Валюта баланса Общества за 2016 год увеличилась по сравнению с 2015 годом на 345 464 тыс. руб. или на 11% и на 31 декабря 2016 года составила 3 480 927 тыс. руб. Собственный капитал увеличился в большей степени - на 15,2 % или на 371 386 тыс. руб. и на 31 декабря 2016 года равнялся 2 812 706 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31 декабря 2015 года превышают уставный капитал в 9,6 раз. Увеличение чистых активов за год составило 21 %. Данное соотношение и увеличение показателя положительно характеризуют 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 2016 года представлена следующими основными статьями: внеоборотные активы – 54,3 % валюты баланса, денежные средства прочие оборотные активы – 41,9 %, дебиторская задолженность – 3,8 %. В целом размер дебиторской задолженности уменьшился по сравнению с 2015 годом на 179 330 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 2016 года. Уменьшение размера дебиторской задолженности, отражаемой в отчетности в нетто-оценке, в основном произошло за счет прочих дебиторов (заёмщиков) и обусловлен созданием резерва под обесценение финансовых вложений и резерва по сомнительным долгам. 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 394 435 тыс. руб. Указанная сумма является частью упомянутой дебиторской задолженности.

Отчет о финансовых результатах АО «Новинский бульвар,31» на 31 декабря 2016 года

Наименование показателей	Ед. изм.	2015 год*	2016 год*
Выручка от реализации, в т.ч.	тыс. руб.	2 395 358	1 987 098
• <i>выручка от деятельности по сдаче внаем собственного недвижимого имущества</i>	тыс. руб.	2 395 358	1 987 098
Себестоимость	тыс. руб.	(469 529)	(574 745)
Прибыль/убыток от продаж	тыс. руб.	1 925 829	1 412 353
Прибыль/убыток от операционной и внеоперационной деятельности	тыс. руб.	383 007	(256 738)
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс. руб.	2 308 836	1 155 615
Налог на прибыль	тыс. руб.	(407 950)	(323 986)
Чистая прибыль/убыток	тыс. руб.	1 893 030	871 393

* не включая НДС.

Выручка от деятельности по сдаче внаем собственного недвижимого имущества за 2016 год составила 1 987 098 тыс. руб., за 2015 год- 2 395 358 тыс. руб. Объем продаж в 2016 году снизился на 17,03 % или на 408 260 тыс. руб. по сравнению с 2015 годом. Уменьшение объемов от реализации услуг в основном связано с фактическим уменьшением с 4 квартала 2015г. выручки за услуги из-за вынужденного высвобождения более 12 тыс. кв.метров арендопригодных площадей. Снижение выручки так же связано со снижением курса иностранной валюты в течении всего 2016г. по договорным отношениям с арендаторами, стоимость аренды по которым установлена в долларах США. Кроме того, в 2016г. произошло досрочное расторжение договоров аренды с несколькими крупными арендаторами. Прибыль от продаж за 2016 год составила 1 412 353 тыс. руб., что составляет 71,1 % от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 513 476 тыс. руб., или на 36,4%.

Убыток от прочих операций за 2016 год составила 256 738 тыс. руб.. В составе прочих доходов отражены (свернуто) курсовые разницы в сумме 3 246 тыс. руб., проценты к получению – 128 701 тыс. руб. В составе прочих расходов отражены отчисления в оценочные резервы в размере 407,8 тыс. руб.

В таблице приведены сравнительные данные основных финансовых показателей Общества за 2014, 2015 и 2016 годы (без НДС).

Финансовые показатели Общества за 2014-2016 гг.

Наименование показателей	Ед. изм.	2014 год	2015 год	2016 год
Выручка от реализации	тыс. руб.	1 985 843	2 395 358	1 987 098
• выручка от деятельности по сдаче внаем собственного недвижимого имущества	тыс. руб.	1 985 843	2 395 358	1 987 098
Себестоимость	тыс. руб.	(828 246)	(469 529)	(574 745)
Прибыль/убыток от продаж	тыс. руб.	1 157 597	1 925 829	1 412 353
Прибыль/убыток от операционной и внереализационной деятельности	тыс. руб.	(345 824)	383 007	(256 738)
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс. руб.	811 773	2 308 836	1 155 615
Налог на прибыль	тыс. руб.	(244 821)	(407 950)	(323 986)
Отложенные активы (обязательства) и прочие налоги	тыс. руб.	(1 695)	(7 856)	39 764
Чистая прибыль/убыток	тыс. руб.	565 257	1 893 030	871 393
Рентабельность по чистой прибыли	%	28,46	79,03	43,85

Динамика роста чистой прибыли за период 2014-2016 гг.

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2014:

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

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2015:

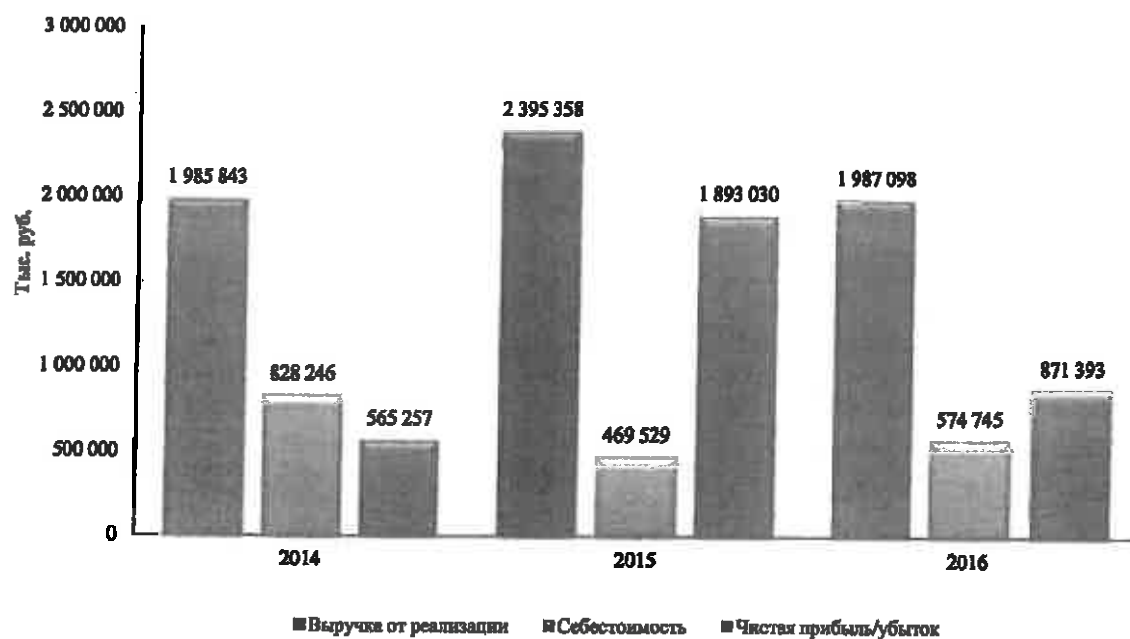
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 2 167 052 тыс. руб.
Сформирован резервный капитал - 12 705 тыс. руб.

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2016:

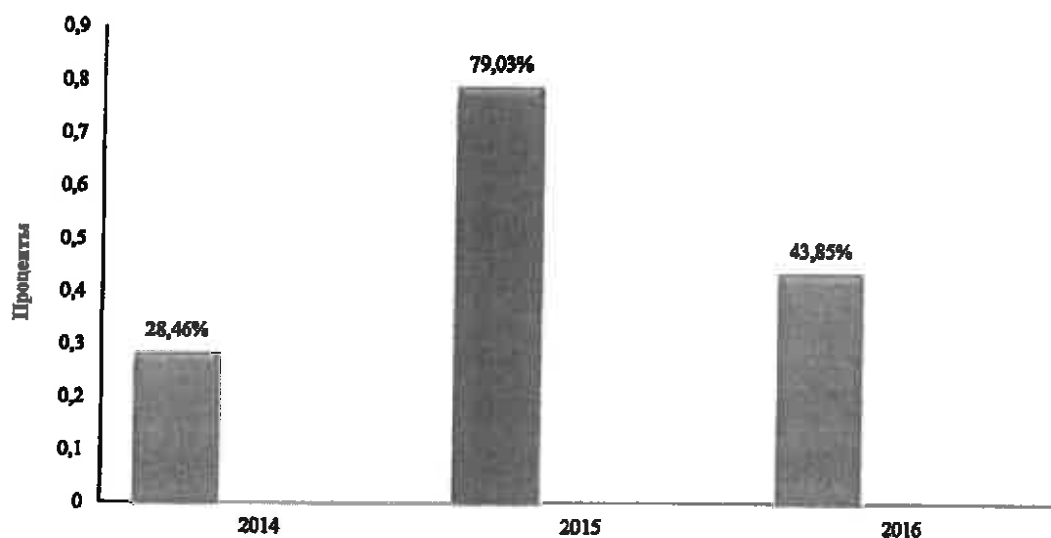
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 2 538 438 тыс. руб.
Сформирован резервный фонд - 12 705 тыс. руб.

Наглядно основные финансовые показатели изображены в следующих диаграммах

Динамика выручки, себестоимости и чистой прибыли за период с 2014 по 2016 гг.



Динамика рентабельности по чистой прибыли за период с 2014 по 2016 гг.



Рентабельность по чистой прибыли в 2016 году составила 43,85%, то есть на один рубль

выручки Общества приходится 43,8 копейки чистой прибыли. Рентабельность по чистой прибыли в 2015 году составляла 79,03%, то есть на один рубль выручки Общества приходилось 79 копеек чистой прибыли. В 2014 году этот показатель составлял 28,46 копеек.

6.2. Сведения о перечислении налогов в бюджет

Сведения о перечислении налогов в бюджет г. Москвы в 2016 году перечислено:

налог на имущество – 54 174 тыс. руб.

налог на прибыль – 249 851 тыс. руб.

в 2015 году перечислено:

налог на имущество – 54 174 тыс. руб.

налог на прибыль – 425 005 тыс. руб.

в 2014 году перечислено:

налог на имущество – 137 859 тыс. руб.

налог на прибыль – 197 806 тыс. руб.

Сведения о перечислении налогов в федеральный бюджет Российской Федерации в 2016 году перечислено:

налог на прибыль – 27 991 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 197 337 тыс. руб.

в 2015 году перечислено:

налог на прибыль – 47 223 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 285 799 тыс. руб.

в 2014 году перечислено:

налог на прибыль – 21 270 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 197 013 тыс. руб.

Из общей суммы перечисленных в 2015г. денежных средств в уплату налоговых платежей 25 357 тыс. руб. списаны с расчетного счета в ОАО «БАНК РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ», но не зачислены на счета по учету доходов бюджетов (Приказом Банка России № ОД-1774 от 24.07.2015г. у кредитной организации отозвана лицензия).

Поскольку данные денежные средства не поступили в бюджет в связи с обстоятельствами, которые не зависят от Общества и за которые Общество не может нести ответственность, Общество намерено отстаивать свои интересы в суде с целью признания исполненной обязанности Общества как налогоплательщика по уплате через ОАО «БАНК РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ» налоговых платежей в общей сумме 25 357 тыс. руб.

6.3. Состояние кредиторской задолженности по займам и кредитам. Управление займами и кредитами

По состоянию на 31 декабря 2016 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 2016 году Общество размещало временно свободные денежные средства на депозиты на рыночных условиях. Сумма процентов за размещение денежных средств в отчетном году составила 108 506 тыс. руб., в 2015 году – 60 955 тыс. руб. Указанный доход является операционной прибылью Общества. В качестве контрагента для размещения денежных средств на депозиты был выбран АО «ГЛОБЭКСБАНК». 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 2016 году АО «Новинский бульвар, 31» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками и сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

8. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ

В отчетном периоде Обществом в соответствии с Протоколом ГОСА № 01/16 от 30.06.2016 г. распределена чистая прибыль за 2015 год. Денежные средства в размере 500 005 818 руб. направлены на выплату дивидендов акционерам Общества:

- 375 006 892 руб. – ООО «УАЙТ СЕЙЛ»
- 124 998 926 руб. – ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED).

Суммы распределенных дивидендов были перечислены номинальным держателям акций согласно списку лиц, имеющих право на получение дохода по ценным бумагам:

- Государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)

Общая сумма начисленных и выплаченных на счета депо доходов по ценным бумагам Общества в отчетном 2016 году составила 500 005 818 руб. или 10 114 руб. на одну обыкновенную именную акцию, в 2015 году общий размер выплаченных дивидендов составил 1 468 278 900 руб. или 29 700 руб. на одну обыкновенную именную акцию.

9. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ЗАТРАТАХ НА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ

Совокупные затраты Общества на оплату использованных в течение календарного 2016 года энергетических ресурсов (п. 5 ст. 22 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ») составили 64 270 тыс. руб.

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления (без НДС), тыс. руб.
Электрическая энергия	13 969 500	кВт/ч	53 682
Тепловая энергия	7 779	ГКАЛ	10 424
Бензин автомобильный	4 934,2	литр	164
Итого:			64 270

Иные виды энергетических ресурсов, помимо указанных в таблице, в отчетном году не потреблялись и не использовались.

10. 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, АО «Новинский бульвар, 31» придерживается следующих принципов Кодекса корпоративного управления:

1. Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам

АО «Новинский бульвар, 31»

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.

Генеральный директор
АО «Новинский бульвар, 31»



И.А. Цанев

Всего прошито, пронумеровано и скреплено
20 (Двадцать) листов

Генеральный директор
АО «Новинский бульвар, 31»

И.А. Цайгов

