

НОВИНСКИЙ

Предварительно утвержден
Советом директоров
ОАО «Новинский бульвар, 31»
(Протокол заседания
Совета директоров
ОАО «Новинский бульвар, 31»
№ 05/14-СД от 26.05 2014 года)

Открытое акционерное общество
«Новинский бульвар, 31»

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

2013

Утвержден
ГODOVЫМ общим собранием акционеров
ОАО «Новинский бульвар, 31»
(Протокол Годового общего собрания акционеров
ОАО «Новинский бульвар, 31»
№ 05/14 от «27» июня 2014 года)

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ	3
2. ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ	3
3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА	6
4. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА	7
5. СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ	8
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	17
6.3. Состояние кредиторской задолженности по займам и кредитам.....	18
6.4. Размещение временно свободных денежных средств.....	18
7. ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ И СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ	18
8. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ	19
9. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ	19

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 завершенного строительством объекта коммерческой недвижимости – торгово-делового центра «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 2013 года составила 49 человек (по состоянию на 31 декабря 2012 года - 49 человека).

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

Аудитором Общества на 2013 год утверждено ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению».

2. ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ

Прошедший 2013 году стал третьим рекордным годом подряд по общему объему сделок. Суммарный объем инвестиций в 2013 году составил 8,2 млрд. долларов. Кроме того, был установлен рекорд по величине средней сделки, которая составила 186 млн. долларов (рост на 29,5% по сравнению с 2012 году). Данные показатели демонстрируют устойчивое состояние российского рынка коммерческой недвижимости и привлекательность этого сегмента для

российских и международных институциональных инвесторов.

Российский рынок коммерческой недвижимости остается одним из наиболее привлекательных в Восточной Европе для инвесторов. Крупные инвестиционные компании, такие как O1 Properties, MillhouseCapital и RavenRussia, специализирующиеся на инвестициях в недвижимость, смогли воспользоваться денежными потоками, генерируемыми их активами, для приобретения новых объектов.

Несмотря на неоднозначные прогнозы по российской экономике и увеличение количества пессимистичных взглядов в отношении будущего роста, институциональные инвесторы уверенно приобретают качественные активы. Этот тренд еще раз демонстрирует слабую зависимость рынка недвижимости от пессимистичных экономических прогнозов.

В 2013 году правительство России внесло поправку в налоговый кодекс, изменив способ расчета налога на имущество в отношении коммерческой недвижимости. Начиная с 2014 года, налог на имущество будет рассчитываться на основе кадастровой стоимости объекта, а не его балансовой стоимости. Принятая реформа призвана ограничить возможность минимизации налога на имущество в связи с тем, что в отличие от балансовой стоимости, кадастровая стоимость, как правило, намного ближе к рыночной. По оценке консультантов в области коммерческой недвижимости, данная реформа является попыткой усиления контроля над этим сегментом. Кроме того, налоговая реформа, так же как и другие правительственные меры, будет стимулировать большее количество сделок с активами в юрисдикции РФ, а не через оффшорные холдинговые компании.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Предложение

В 2013 году рынок офисной недвижимости пополнился 48 зданиями класса А и В общей площадью 888 269 кв. м. Таким образом, общий объем нового строительства в 2013 году увеличился по сравнению с 2012 годом на 56%, тем не менее он значительно ниже докризисных показателей ввода новых офисных помещений.

Общий объем качественных офисных площадей по итогам 2013 года в Москве составил 14,45 млн. кв. м.

По географическому распределению построенных помещений лидирует Центральный Деловой Район (ЦДР), где в течение 2013 года было построено 23% помещений, кроме того 11% офисных зданий пришлось на «Москва-Сити». За пределами бизнес-районов — лидирующие позиции по вводу новых офисных площадей занимали западное и юго-западное направления, их доля составила 14% и 10%, соответственно.

Спрос

Несмотря на увеличение объемов нового строительства, в 2013 году наблюдалось 10% снижение спроса на офисные помещения. Общая площадь сделок с офисной недвижимостью составила 1,5 млн. кв. м.

Основной спрос в 2013 году пришелся на сформировавшиеся бизнес-районы: здесь было заключено 60% сделок с качественной офисной недвижимостью. Лидерами по востребованности площадей среди бизнес-районов были ЦДР, «Ленинградский» и «Москва-Сити». За пределами сформировавшихся бизнес-районов наиболее востребованными оказались западное и южное направления.

В течение последних трех лет структура спроса на офисные помещения оставалась стабильной. Лидерами по объему сделок в 2013 году, как и в предыдущие годы, являлись

компании секторов: «ИТ и телекоммуникации», «Природные ресурсы», «Банки и финансовые компании», «Производство». Суммарно на эти 4 сектора экономики пришлось более 66% всех реализованных площадей.

Чистое поглощение по итогам 2013 года составило 740 000 кв. м, почти на 17% меньше, чем общая площадь построенных помещений. Это означает, что темпы строительства офисных помещений в Москве превышают существующую потребность в площадях.

Баланс рынка

Увеличение объемов нового строительства и снижение спроса на офисные помещения способствовали росту доли свободных площадей. Наиболее сильно это отразилось на помещениях класса А: по итогам 2013 году средний уровень вакансий в этом классе составил 17,2%, увеличившись на 2% по сравнению с концом 2012 года.

В классе В это изменение оказалось менее заметным: доля свободных площадей класса В+ увеличилась на 1,4% и составила 9,3%, в то же время в классе В- наблюдалось снижение уровня свободных помещений на 1% до 4,4%.

Увеличение доли свободных площадей класса А привело к небольшому снижению ставок аренды на такие помещения.

В среднем за год они подешевели примерно на 5%, к концу 2013 года средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А составила \$785/кв. м/год.

Стабильно высокий спрос на помещения класса В+ способствовал повышению ставок аренды в этом сегменте на 4%. К концу 2013 года средняя запрашиваемая ставка аренды на помещения этого класса составила \$500/кв. м/год.

Арендные ставки на помещения класса В - за прошедший год не изменились. Тем не менее изменение классификации и перевод части зданий в класс С повлияли на рост средних ставок аренды в этом сегменте. По итогам 2013 года средневзвешенная запрашиваемая стоимость аренды офисных зданий класса В- составила \$415/кв. м/год.

Офисный Центр «Новинский».

По состоянию на 31 декабря 2013 года доля арендованных офисных помещений составила 99,21 % от общей арендуемой площади Офисного Центра.

В течение отчетного 2013 года по Офисному Центру средневзвешенная арендная ставка составила 892,39 долларов США за 1 кв.м. в год (без учета НДС) и ставка эксплуатационных расходов – 190,00 долларов США за 1 кв.м. в год (без учета НДС) для арендаторов с 3-го по 7-ой этажи и 210 долларов США за 1 кв.м. в год (без учета НДС) для арендаторов 8-го этажа.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

В 2013 году в Москве было открыто 11 качественных торговых центров суммарной арендопригодной площадью 211 тыс. кв. м. Относительно невысокий объем ввода связан с тем, что большая часть проектов, заявленных к открытию в 2013 году, была перенесена на следующий год.

Рынок Москвы до сих пор далек от насыщения. Так, по обеспеченности качественными торговыми центрами Санкт-Петербург значительно опережает столицу, а аналогичный показатель в Варшаве в 2,2 раза выше, чем в Москве.

Спрос

Москва — приоритетный рынок для зарубежных ритейлеров. Операторов привлекает высокая экономическая активность столицы, а также объем платежеспособного спроса, позволяющий обеспечить высокие обороты в открывающихся здесь магазинах.

Спрос ритейлеров показывает положительную динамику: в 2013 году на рынок вышло 22 новых международных бренда, в то время как в 2012 году их было 18. Наибольшая активность отмечена среди сетей сегментов «Одежда и обувь», а также «Общественное питание» на них приходится более 80% от общего количества новых брендов вышедших на рынок.

Всемирно известные иностранные бренды продолжают выкупать свои франшизы. В 2013 году американский производитель одежды TommyHilfiger открыл свой первый флагманский магазин на Кузнецком мосту. В 2014 году французский дом моды Moncler также выходит на российский рынок без помощи партнеров.

Сегмент «Одежда и обувь» в 2013 году демонстрировал стойкую тенденцию к укрупнению форматов магазинов.

Этому способствовали рост площадей впервые открывающихся магазинов, а также выход на столичный рынок крупных зарубежных универмагов.

Все больше операторов переходит к мультиканальным продажам, при этом самым быстрорастущим каналом сбыта является интернет. Московский регион — лидер по объемам онлайн-торговли в России.

Баланс рынка

По итогам IV кв. 2013 года ставки аренды выросли незначительно. Таким образом, прирост ставок с начала года составляет в среднем 7-10%. В 2014 году по заявлениям участников рынка в Москве ожидается значительный прирост нового предложения (в основном за счет открытия тех объектов, сроки выхода которых на рынок были перенесены), что в целом будет способствовать удержанию ставок аренды на достигнутом уровне даже несмотря на высокую активность со стороны как международных так и российских сетей по освоению рынка. Активное развитие прогнозируется в сегменте streetretail: спрос на помещения на центральных торговых коридорах Москвы остается стабильно высоким, чему способствует политика Правительства Москвы по созданию и расширению пешеходных зон. Стоит отметить, что в структуре этого спроса все большую долю занимают предприятия питания

Торговый Центр «Новинский»

Доля арендованных торговых помещений на 31 декабря 2013 года составляет 96,42 % от общей Арендуемой площади Торгового Центра.

В течение отчетного 2013 года по Торговому Центру средневзвешенная арендная ставка составила 1085,03 долларов США за 1 кв.м. в год (без учета НДС) и ставка эксплуатационных расходов – 200,00 долларов США за 1 кв.м. в год (без учета НДС).

3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Для изменения класса объекта с целью приведения некоторых параметров в соответствие с требованиями рынка разработаны и реализуются следующие мероприятия по модернизации объекта:

- Ремонт и модернизация отдельных инженерных систем, имеющих критический износ, обозначенный заключением технического аудита.
- Благоустройство прилегающих территорий.

Для повышения статуса объекта и увеличения его привлекательности, как для арендаторов, так и для посетителей, с целью сохранения, а впоследствии и увеличения доходности разработана и реализуется маркетинговая стратегия развития Торгово-Делового Центра «Новинский», включающая в себя:

- Ребрендинг - смена корпоративных идентификаторов (вывески, дизайн сайта) согласно утвержденной графической концепции фирменного стиля.
- Реконцепция Торгового Центра «Новинский»:
 - Осуществление ряда мер по эффективному управлению зоной торговых площадей.
 - Визуализация торговой части здания: архитектурное освещение фасада, установка 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.

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 посткризисным восстановлением рынков столичной офисной и торговой недвижимости.

Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет свою основную деятельность на столичном рынке Москвы, который в существенной степени зависит от общей экономической и политической ситуации в стране. В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

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. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, существует неопределенность относительно возможности доступа к источникам

капитала, а также стоимости капитала для Общества и ее контрагентов. Это, в свою очередь, может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

Финансовые риски.

В связи с тем, что основная часть договоров аренды привязана к курсу доллара США, изменение курса этой валюты оказывает влияние на размер рублевой выручки. С целью уменьшения возможных финансовых потерь Общество было вынуждено корректировать условия действующих договоров аренды, а именно в большинстве договоров аренды был зафиксирован минимальный курс оплаты в размере 29 рублей за 1 доллар США.

Продолжающийся мировой финансовый кризис может оказать влияние на арендаторов и заемщиков 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 2013 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.

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 20 августа 2013 года.

5.2. Совет директоров

С 01 января 2013 года по 26 декабря 2013 года

Председатель Совета директоров: <i>Смирнова Елена Александровна</i>	с 2003 года по 2006 год – ОАО «Банк ВТБ» - Ведущий специалист Третьего управления по работе с крупными клиентами; с 2006 года по 2007 год – ООО «Славинвестбанк» - Главный специалист управления комплексного и отраслевого развития; с 2007 года по настоящее время - Государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» - Заместитель Департамента – начальник управления строительных проектов Департамента строительной индустрии Дирекции природных ресурсов и строительства
Члены Совета директоров:	
<i>Марченко Андрей Александрович</i>	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
<i>Ткачев Андрей Александрович</i>	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
<i>Малахова Вера Ивановна</i>	с 2007 года по 2010год– 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,
Чернов Антон Владимирович	с 2006года по 2009год- ЗАО "Гута-Девелопмент" - Советник Генерального директора, с 2009года по 2010год- ОАО "Научно-производственная фирма "СпектрЛК" -Советник Генерального директора, с 2010года по 2011год - ООО «ВЭБ Капитал»- Начальник управления объектами недвижимости, с 2011года по настоящее время - ОАО "Новинский бульвар, 31" - Генеральный директор

Изменения в составе Совета директоров в течение 2013года:

26 декабря 2013 года Решением Внеочередного общего собрания акционеров (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 04/13 от 26.12.2013 года) досрочно прекращены полномочия Совета директоров ОАО «Новинский бульвар, 31» и избран Совет директоров в составе:

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
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, с2012 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 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
Малахова Вера Ивановна	с 2007 года по 2010год– 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.
Чернов Антон Владимирович	с 2006года по 2009годЗАО "Гута-Девелопмент" - Советник Генерального директора, с 2009года по 2010годОАО "Научно-производственная фирма "СпектрЛК" -Советник Генерального директора, с 2010года по 2011год ООО «ВЭБ Капитал»- Начальник управления объектами недвижимости, с 2011года по настоящее время - ОАО "Новинский бульвар, 31" - Генеральный директор

Члены Совета директоров в течение отчетного 2013 года акциями ОАО «Новинский бульвар, 31» не владели.

Вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров за исполнение ими своих обязанностей за отчетный 2013 год не выплачивалось.

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 2013году в торгово-деловом центре «Новинский» было сдано в аренду 99,21% офисных (2012году -98,04% офисных) и 96,42% торговых (2012году - 92,77% торговых) площадей. Финансовое состояние Общества остается стабильным, что отражено в основных финансовых показателях.

6.1. Основные финансовые показатели:

Бухгалтерский баланс ОАО «Новинский бульвар,31» на 31 декабря 2013года:

Тыс.руб.

Статьи активов/пассивов	Доля ¹	31.12.2012	31.12.2013
АКТИВЫ			
Основные средства и нематериальные активы	73,8 %	2 317 645	2 222 417
Финансовые вложения в нетто-оценке, за минусом резерва под обесценение финансовых вложений	1,9 %	411 389	56 320
Денежные средства	16,9 %	525 846	508 933
Дебиторская задолженность в нетто-оценке, за минусом резерва по сомнительным долгам и резерва под обесценение финансовых вложений	5,9%	473 538	178 476
Отложенные налоговые активы	0,1%	4 851	3 087
Запасы	1,2 %	2 595	35 830
НДС	-	164	164
Прочие активы	0,2 %	7 256	7 165
ИТОГО активов	100,0%	3 743 284	3 012 392
ПАССИВЫ			
Капитал и резервы	75,1 %	3 033 095	2 262 079
Кредиторская задолженность	12,8 %	323 846	385 882
Отлож.налог. обязательства	2,1 %	66 714	63 384
Заемные средства	-	10 158	-
Доходы будущих периодов	0,3 %	9 058	8 061
Оценочные обязательства	0,1%	4 062	4 171
Прочие обязательства	9,6 %	296 351	288 815
ИТОГО пассивов	100,0%	3 743 284	3 012 392
Величина чистых активов	-	3 042 153	2 270 140

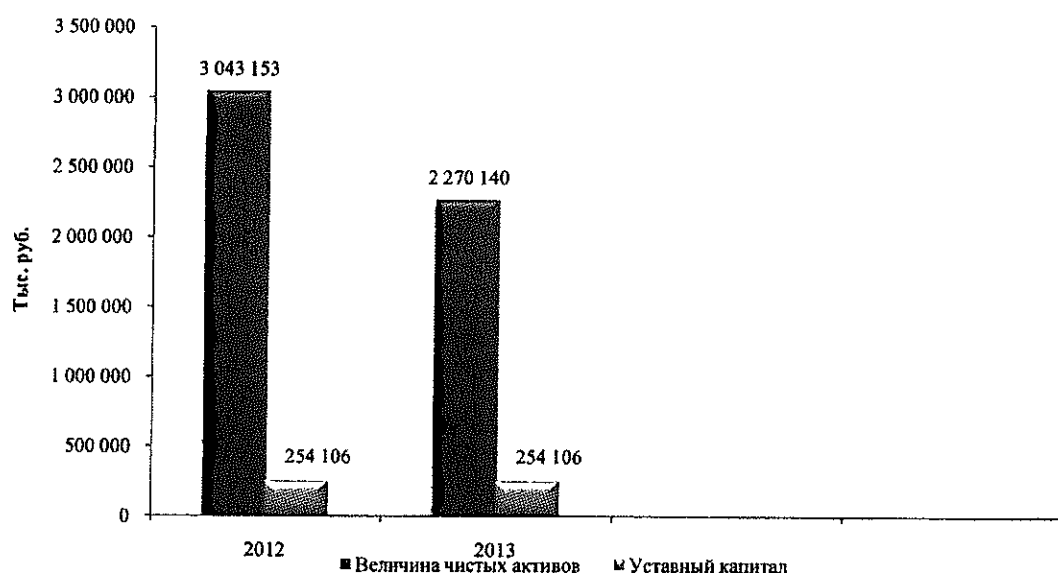
Валюта баланса Общества за 2013 году уменьшилась на 730 892тыс. руб. или на 19,5% и составила на 31 декабря 2013года – 3 012 392 тыс.руб. Собственный капитал уменьшился ещё в большей степени - на 25,4% или на 772 013 тыс. руб. и на 31 декабря 2013 года равнялся 2 270

¹ Доля в активах/пассивах приведена за 31 декабря 2013 года.

140 тыс. руб. Такое уменьшение связано с двумя основными факторами: выплата в отчетном периоде дивидендов акционерам Общества в сумме 956 853,1 тыс.руб. и создание резерва под обесценение финансовых вложений на сумму предполагаемого убытка по одобренным акционерами сделкам по переуступке права требования по договорам займа – 512 287 тыс.руб.

Чистые активы по состоянию на 31 декабря 2013года превышают уставный капитал в 8,9 раз. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов. По состоянию на 31 декабря 2013года в активах Общества доля текущих активов составляет 1/4, а внеоборотных средств, соответственно -3/4.

Динамика чистых активов и уставного капитала



Структура активов Общества по бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2013 года представлена следующими основными статьями: внеоборотные активы – 74,2 % активов, денежные средства прочие оборотные активы – 19,9 %, дебиторская задолженность – 5,9 %. В целом размер дебиторской задолженности уменьшился по сравнению с 2012 годом на 295 062 тыс. руб. Необходимо отметить, что в большей части дебиторская задолженность является текущей («непроблемной»), 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 2013года. У Общества имеется достаточно высоколиквидных активов для погашения наиболее срочных обязательств (больше на 46 %) 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 г. Москвы на рассмотрении находятся предъявленные Обществом иски и приняты к исполнительному производству документы о взыскании задолженности в пользу Общества дела на общую сумму 184 613 тыс. руб. Указанная сумма является частью упомянутой дебиторской задолженности.

Среди положительно изменившихся по сравнению с 2012 годом статей в пассиве баланса

можно выделить статьи «Заемные средства». В 2013 году задолженность по заёмным средствам погашена и по состоянию на 31.12.2013 года равна нулю.

Отчет о прибылях и убытках ОАО «Новинский бульвар,31» на 31 декабря 2013года:

Наименование показателей	Ед.изм.	2012 год*	2013 год*
Выручка от реализации	тыс.руб.	1 490 749	1 678 360
Себестоимость	тыс.руб.	(550 225)	(702 974)
Прибыль/убыток от продаж	тыс.руб.	940 524	975 386
Прибыль/убыток от операционной и внеоперационной деятельности	тыс.руб.	1 766	(522 472)
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс.руб.	942 290	452 914
Налог на прибыль	тыс.руб.	(196 740)	(207 858)
Чистая прибыль/убыток	тыс.руб.	744 339	184 426

* не включая НДС.

Выручка от реализации услуг за 2013 год составила 1 678 360 тыс. руб., за 2012 год - 1 490 749 тыс. руб. Объем продаж в 2013 году увеличился на 12,6 % или на 187 611 тыс.руб. по сравнению с 2012 годом. Прибыль от продаж составляет 975 386 тыс.руб., что составляет 58,1 % от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 34 862 тыс.руб., или на 3,7 %

Убыток от прочих операций за 2013 год составила 522 472 тыс.руб. Основной причиной роста прочих расходов послужило отражение в составе расходов созданного резерва под обесценение финансовых вложений в сумме 512 287 тыс.руб.

На основании ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» Обществом проведена проверка наличия условий снижения стоимости финансовых вложений. Выявлены финансовые вложения, по которым наблюдаются признаки их обесценения.

В соответствии с заключенными Договорами займа с ООО «Инвестторг» и ООО «Эко – эстейт» общая сумма задолженности последних по состоянию на 31.12.2013 составила 576 733,6 тыс. руб. Поименованные должники имеют признаки банкротства, т. к., отсутствуют поступления от финансовых вложений в виде процентов и погашения основной суммы долга по займам. На отчетную дату балансовая стоимость указанных вложений выше их расчетной стоимости на основании произведенных расчетов по данным последних годовых балансов должников, подтвержденных выводами независимой оценки. Кроме того, по состоянию на 31.12.2013 года у Общества отсутствует свидетельство того, что в будущем возможно положительное решение о возврате задолженности самими заемщиками либо другими организациями, способными обеспечить погашение всей задолженности за них.

Таким образом, имея устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений по указанным заемщикам, руководствуясь п. 38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», Отчетами независимой оценки, а также согласованным с акционерами и потенциальными цессионариями размером предполагаемого дохода при осуществлении

переуступки права требования, в бухгалтерском учете создан резерв под обесценение финансовых вложений в общей сумме задолженности по займам за минусом предполагаемого дохода по договорам цессии в сумме 512 286 687,86 руб.

В таблице приведены сравнительные данные основных финансовых показателей за 2011, 2012, 2013 годы (без НДС):

Наименование показателей	Ед.изм.	2011 год	2012 год	2013 год
Выручка от реализации	тыс.руб.	1 509 907	1 490 749	1 678 360
Себестоимость	тыс.руб.	(456 713)	(550 225)	(702 974)
Прибыль/убыток от продаж	тыс.руб.	1 053 194	940 524	975 386
Прибыль/убыток от операционной и внеоперационной деятельности	тыс.руб.	7 277	1 766	(522 472)
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс.руб.	1 060 471	942 290	452 914
Налог на прибыль	тыс.руб.	(221 825)	(196 740)	(207 858)
Отложенные активы (обязательства) и прочие налоги	тыс.руб.	4 069	(1 211)	(60 630)
Чистая прибыль/убыток	тыс.руб.	842 715	744 339	184 426
Рентабельность продаж по чистой прибыли	%	55.8%	49.9%	11,0 %

Динамика роста чистой прибыли за период 2011-2013 годов

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2011:

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 2 147 715 тыс. руб.

Сформирован резервный капитал - 12 705 тыс. руб.

Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2012:

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 2 758 827 тыс. руб.

Сформирован резервный капитал - 12 705 тыс. руб.

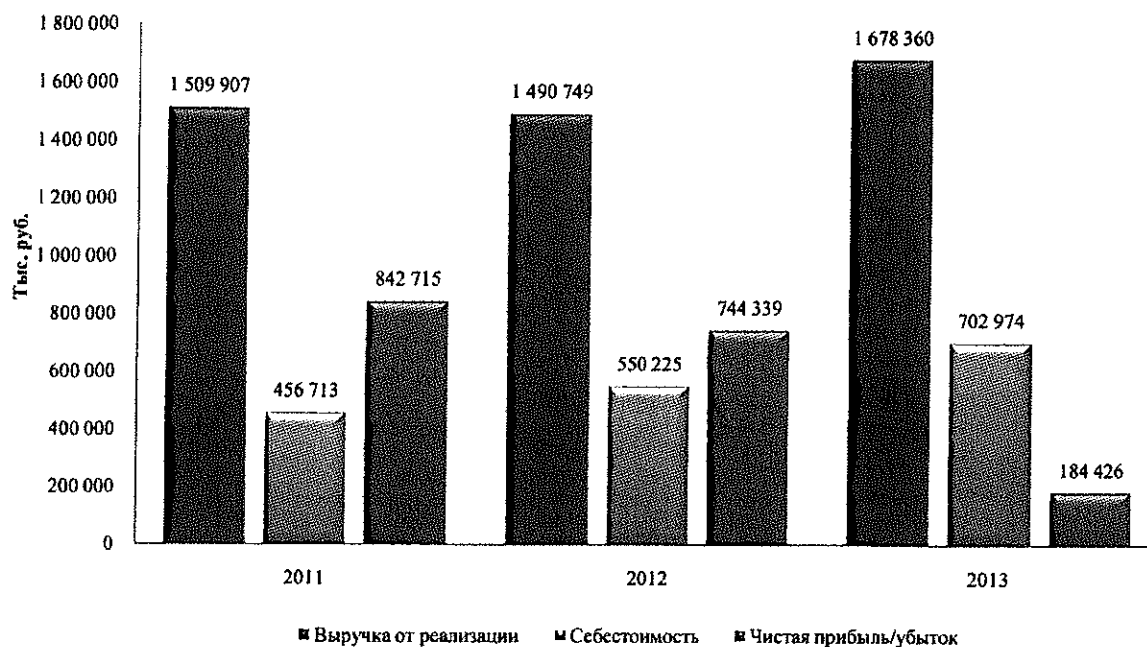
Выдержка из бухгалтерского баланса на 31.12.2013:

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - 1 987 811 тыс. руб.

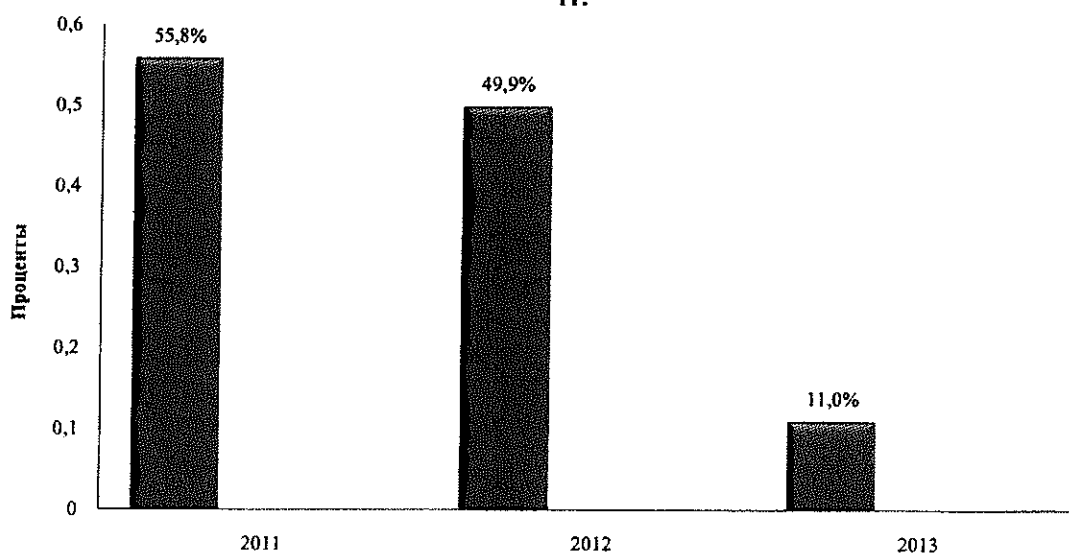
Сформирован резервный фонд - 12 705 тыс. руб.

Наглядно основные финансовые показатели изображены в следующих диаграммах:

Динамика выручки, себестоимости и чистой прибыли за период с 2011 по 2013 годы



Динамика рентабельности продаж за период с 2011 по 2013 гг.



Рентабельность продаж по чистой прибыли в 2013 году составила 11,0%. То есть на один рубль выручки Общества приходится 11 копеек чистой прибыли.

6.2. Сведения об уплате налогов в бюджет.

Сведения об уплате налогов в бюджет г. Москвы

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.

в 2011 году перечислено:

налог на имущество – 53 196 тыс. руб.

налог на прибыль – 160 792 тыс. руб.

Сведения об уплате налогов в федеральный бюджет Российской Федерации

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.

в 2011 году перечислено:

налог на прибыль – 18 110 тыс. руб.

налог на добавленную стоимость – 194 713 тыс. руб.

По результатам выездной налоговой проверки деятельности Общества в 2009-2010 годах в соответствии с решением № 541/23-15/140 от 08 ноября 2012 года Межрайонной ИФНС России № 48 по г. Москве предъявлены к ОАО «Новинский бульвар, 31» следующие суммы недоимки и штрафных санкций:

- суммы неуплаченного налога на прибыль в размере 64 449 443 руб.,

- пени за несвоевременную уплату или неуплату НДС в бюджет г. Москвы за 2009 год в размере 341 руб.,

- пени за несвоевременную уплату или неуплату налога на прибыль организаций в размере 6 458 479 руб.,

- штраф в размере 25 607 072 руб. (40% от суммы неуплаченного (не полностью уплаченного) налога).

Таким образом, общая сумма недоимки по налогу на прибыль, пени и штрафных санкций составила 96 515 326 руб.

После рассмотрения Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве апелляционной жалобы Общества, результат проверки **уменьшен на 33 969 816 руб. и составил 62 545 510 руб.**

28 марта 2014 года Арбитражным судом г. Москвы принят к рассмотрению иск Общества об отмене решения МИФНС № 48 в полной сумме.

20 декабря 2013 года МИФНС № 48 начата выездная налоговая проверка за 2011-2012 годы. Решение Арбитражного суда г. Москвы по материалам предыдущей проверки в части доказательств правоты Общества будет иметь преюдициальное значение при рассмотрении решения налогового органа по итогам проводимой проверки.

6.3. Состояние кредиторской задолженности по займам и кредитам

Управление займами и кредитами

По состоянию на 31 декабря 2013 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 2013 году Общество размещало временно свободные денежные средства в депозиты на рыночных условиях. Сумма полученных процентов за размещение денежных средств в отчетном году составила 7 061,2 тыс.руб., в 2012 году - 3 517 тыс. руб. Указанный доход является операционной прибылью Общества. В качестве контрагентов для размещения денежных средств в депозиты Обществом выбираются только надежные банки с высоким рейтингом кредитоспособности. Мониторинг финансового состояния банков и предлагаемых процентных ставок проводится регулярно.

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

В отчетном 2013 году ОАО «Новинский бульвар, 31» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

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

Протоколом внеочередного общего собрания акционеров № 02/13 от 15.05.2013 года зафиксировано решение акционеров ОАО «Новинский бульвар, 31» о выплате дивидендов по результатам деятельности ОАО «Новинский бульвар, 31» за 2011 год. Сумма прибыли, подлежащая распределению в виде дивидендов между акционерами, составила сумму 625 625 235 руб., или 12 655 руб. на одну акцию, в том числе:

- 469 222 090 руб. – ООО «УАЙТ СЕЙЛ»;
- 156 403 145 руб. – компания САТТОН ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД.

Протоколом внеочередного общего собрания акционеров № 03/13 от 20.08.2013 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 сумму 331 227 900 руб., или 6 700 руб. на одну акцию, в том числе:

- 248 422 600 руб. – ООО «УАЙТ СЕЙЛ»;
- 82 805 300 руб. – компания САТТОН ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД.

Дивиденды, подлежащие выплате ООО «УАЙТ СЕЙЛ», в соответствии с действующим законодательством не подлежат налогообложению в части налога с дивидендов у источника выплаты. Сумма удержанного и перечисленного в бюджет Российской Федерации налога с дивидендов компании САТТОН ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД по ставке 15% составила 17 157 363,75 руб.

Общая сумма начисленных и выплаченных акционерам Общества дивидендов в отчетном 2013 году составила 956 853 135 руб. или 19 355 руб. на одну акцию.

9. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

Общество стремится к следованию высоким стандартам корпоративного управления и к соблюдению рекомендаций Кодекса корпоративного поведения в соответствии с Распоряжением ФСФР от 04 апреля 2002 года № 421/р.

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

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

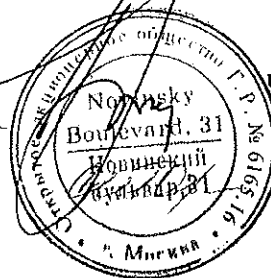
1. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать акционерам реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в Обществе.
2. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории). Все акционеры должны иметь возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.
3. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать своевременное раскрытие полной и достоверной информации об Обществе, в том числе о его финансовом положении, экономических показателях, структуре собственности и управления в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества и инвестора.
4. Практика корпоративного поведения должна учитывать предусмотренные

законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, и поощрять активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, стоимости акций и иных ценных бумаг Общества, создания новых рабочих мест.

5. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

Генеральный директор ОАО «Новинский бульвар, 31»

Главный бухгалтер ОАО «Новинский бульвар, 31»



Чернов А.В.

Стояновская Т.Э.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ОАО «НОВИНСКИЙ БУЛЬВАР, 31»
ЧЕРНОВ А.В.

