

Предварительно утвержден:
Советом директоров
ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»
5 апреля 2013г.
Протокол № УТВ-2013 от 05.04.2013г.
Председатель: А.Ю. Косарев

Утвержден:
Годовым общим собранием
акционеров
ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»
Протокол № 1/2013 от 08 мая 2013г.
Председатель: Ю.И.Бабич

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

**Открытого акционерного общества «Торговый дом
«Центральный военный универсальный магазин»
о результатах деятельности в 2012 финансовом году**

г. Москва
2013 г.

Сведения об обществе:

Местонахождения и почтовый адрес:

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10.

Дата регистрации: 11 июля 1994г. Московской регистрационной Палатой регистрационный № 013.311. Свидетельство о регистрации серия БЖ №004669 ОКПО 07803435.

Дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц: 30 июля 2002г. за основным регистрационным номером 1027700079538 Управлением МНС России по г. Москве. Свидетельство серия 77 №007893493.

Идентификационный номер налогоплательщика 7704027080.

Уникальный код эмитента, присваиваемый регистрирующим органом 00520-А.

Открытое акционерное общество «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» было создано в 1994 году в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.05.94г. №694-р. Учредителем общества является Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом.

Решением общего годового собрания акционеров от 28.03.2005г. была изменена организационно-правовая форма (Открытое акционерное общество было переименовано в Закрытое акционерное общество).

Решением внеочередного общего собрания акционеров от 23.10.2009г. была изменена организационно-правовая форма Общества (закрытое акционерное общество было переименовано в открытое акционерное общество).

1. Положение общества в отрасли:

Основными видами деятельности Общества являются:

- предоставление в аренду нежилых помещений;
- оказание маркетинговых услуг;
- проведение выставок-продаж товаров народного потребления.

В 2012г. Общество получало доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, парковочных мест, находящихся в собственности по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

Кроме того, Общество получало доходы от финансовой деятельности (размещение денежных средств на банковских депозитных счетах с получением процентов).

2. Приоритетные направления деятельности Общества:

В связи с предоставлением помещений в аренду, основными приоритетными направлениями деятельности Общества являются:

- благоустройство и перспективное развитие комплекса.
- наполнение торгово - офисного комплекса арендаторами;
- управление деятельностью торгово - офисного комплекса.

3. Отчет Совета директоров общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности:

Совет директоров за 2012 финансовый год провел 19 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы:

- об утверждении Ревизора Общества;

- о мероприятиях, связанных с подготовкой и проведением внеочередных и годового общего собрания акционеров;
- о продлении полномочий Генерального директора Общества;
- об одобрении сделок свыше 3 млн. рублей;
- о размещении депозитов в банках;
- об одобрении сделок по благотворительности;
- об одобрении условий сделок с арендаторами помещений торгово-офисного комплекса, совершаемых Генеральным директором Общества;

Деятельность Совета директоров направлена на обеспечение выполнения приоритетных направлений деятельности Общества.

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении.

В 2012 году Обществом использовались следующие виды энергетических ресурсов:

Наименование ресурса	Единица измерения	Кол-во	Сумма, тыс. руб. (без НДС)	Сумма, тыс. руб. (в т.ч. НДС 18%)
Тепловая энергия	Гкал	9 142,939	9 956,2	11 748,3
Электрическая энергия	кВт	11 209 760	34 905,6	41 188,6
Бензин автомобильный	литр	36 399	918,7	1 084,1

Другие виды энергетических ресурсов Обществом в 2012 году не использовались.

5. Перспективы развития Общества:

В 2012 году ставки аренды коммерческой недвижимости в бизнес центрах класса «А» и «А+» выросли в среднем на 5-7 %. Причиной роста ставок явились: преодоление последствий кризиса, повышение спроса на качественные офисные помещения, низкий показатель ввода новых площадей в ЦАО г. Москвы, а также запрет на новое строительство в центре Москвы.

Позитивные перспективы развития Общества определяются тем, что по прогнозам агентств недвижимости мирового уровня, спрос на коммерческую недвижимость в ЦАО г. Москвы в 2013 году и далее покажет уверенный рост (также с учетом того обстоятельства, что арендные ставки государственного фонда недвижимости будут расти).

Мероприятия по повышению коммерческой привлекательности торговой части

В отчетном периоде Общество провело мероприятия по улучшению коммерческой привлекательности торговой части Здания, в результате чего повысился процент переданных в аренду помещений, а также увеличилась посещаемость торгово-офисного комплекса «Воздвиженка Центр». Общество предпринимало и далее планирует предпринимать все возможные усилия, в целях максимального сокращения оставшихся вакантных площадей офисной части торгово-офисного комплекса «Воздвиженка Центр».

6. Отчет о выплате объявленных дивидендов по акциям:

Дивиденды по привилегированным типа «А» и обыкновенным акциям не объявлялись и не начислялись. Решением Общего собрания акционеров Общества от 22.06.2012г. (Протокол №6/н от 26.06.2012г.) было принято решение о не начислении и невыплате дивидендов по акциям Общества за 2011 год.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:

1. Отраслевые риски.

Общество подвержено риску изменения цен на аренду коммерческой недвижимости. Цена за квадратный метр напрямую зависит от наличия сдаваемых рядом площадей и уровнем платежеспособности потенциальных арендаторов. Рыночные цены, а также уровень спроса, напрямую зависят от экономики страны.

2. Региональные риски.

Деятельность любой компании, в том числе и ОАО «Торговый дом ЦВУМ», подвержена ряду политических и экономических рисков. Современная российская экономика характеризуется в частности такими явлениями как продолжающаяся инфляция. Стабильность и развитие российской экономики, во многом зависит от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством.

3. Рыночные риски

Изменение рыночной ситуации способно оказать влияние на деятельность Общества. В особенной степени это связано с усилением конкуренции на рынке сдачи в аренду недвижимости класса А, А+.

4. Финансовые риски.

Общество использует в своей деятельности заимствования, выраженные в иностранной валюте, ввиду этого есть подверженность рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса иностранных валют. В связи с падением курса рубля и повышением уровня цен на коммунальные и эксплуатационные услуги есть риск потери существующих арендаторов, что отразится на доходах общества.

5. Правовые риски.

Общество является добросовестным налогоплательщиком, своевременно и в полном объеме исполняющим обязанности по исчислению и уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин минимальны.

Правовые риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества, либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), отсутствуют.

Правовые риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности - минимальны.

6. Риски, связанные с деятельностью Общества.

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество, отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества - отсутствуют.

7. Управление рисками является неотъемлемой частью системы корпоративного управления Компании и предусматривает активное участие подразделений и сотрудников в процессе выявления и оценки рисков, постоянное расширение области

исследования потенциальных угроз и опасностей, систематическое использование информации о рисках при принятии управленческих решений.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

Общество крупных сделок в 2012 финансовом году не совершало.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:

Данные сделки в 2012 году не совершались.

10. Состав Совета директоров акционерного общества в отчетном периоде:

с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г.:

КОСАРЕВ Алексей Юрьевич, 1960 года рождения; образование высшее; Начальник службы безопасности Rigmora Holding LTD; доли в уставном капитале ОАО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

ВАКУЛА Сергей Владимирович, 1966 года рождения; образование высшее; Генеральный директор Barrhorn SA; доли в уставном капитале ОАО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

ГРИГОРОВИЧ Светлана Владимировна, 1974 года рождения; образование высшее; Финансовый директор ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»; доли в уставном капитале ОАО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

ГАВРИЛОВ Юрий Валерьевич, 1969 года рождения; образование высшее; Генеральный директор ЗАО ИК «Финансовый дом»; доли в уставном капитале ОАО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

БАБИЧ Юрий Иванович, 1962 года рождения; образование высшее; Генеральный директор ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»; доли в уставном капитале ОАО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа в отчетном периоде:

Должность Генерального директора ОАО «Торговый дом «ЦВУМ» с 01.01.2012г. по 31.12.2012г. занимал **БАБИЧ** Юрий Иванович, 1962 года рождения; образование высшее; доли в уставном капитале эмитента не имеет; сделок с акциями в отчетном году по приобретению и отчуждению не осуществлял.

12. Вознаграждение лица занимающего должность единоличного исполнительного органа определяется в соответствии со штатным расписанием. Вознаграждение членам Совета директоров не выплачивалось по итогам отчетного периода.

13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения в 2012 году:

13.1. Уставной капитал общества равен 200 000 (Двести тысяч) рублей и состоит из 186 866 штук обыкновенных акций и 13 134 штук привилегированных акций типа «А».

Всего акционеров на 29.05.2012 г. - 50, в том числе:
акционеров юридических лиц - 2 (владеют 199162 шт. акциями, или 99,581% уставного капитала);

акционеров физических лиц - 48 (владеют 822 шт. акций, или 0,4190% уставного капитала).

Реестр акционеров поручено вести ЗАО «Регистратор Интрако» (г. Пермь, ул. Ленина, д.64).

13.2. Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

В отчетном периоде состоялось одно общее собрание акционеров (внеочередных собраний не проводилось):

Годовое общее собрание акционеров:

На годовом общем собрании акционеров, состоявшемся 22 июня 2012 года в форме совместного присутствия акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. Определить следующий порядок ведения годового общего собрания акционеров Общества: голосование по вопросам повестки дня осуществлять путем заполнения бюллетеней.

Голосование осуществляется по принципу «одна голосующая акция – один голос». Голосование по пятому вопросу повестки дня осуществлять кумулятивным голосованием.

Избрать секретарем годового общего собрания акционеров Котлярову А.В.
Поручить выполнение функций счетной комиссии Дмитриевой Ю.В.

2. Утвердить годовой отчет Общества, годовую бухгалтерскую отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках за 2011 год, а также распределение прибыли (убытка) по результатам 2011 финансового года.

3. Дивиденды по акциям Общества за 2011 год не начислять и не выплачивать.

4. Утвердить результаты аудиторской проверки Общества за 2011 год (заключение ООО «РСМ Топ-Аудит» от 22.06.2012г.).

5. Избрать Совет директоров Общества в количестве 5 (Пять) человек в следующем составе:

1. Бабич Юрий Иванович;

2. Косарев Алексей Юрьевич;

3. Григорович Светлана Владимировна;

4. Вакула Сергей Владимирович;

5. Гаврилов Юрий Валерьевич.

6. Утвердить ревизором Общества Дессерта Антона Егоровича.

7. Утвердить аудитором Общества - Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Сопровождение Бизнеса» (ОГРН 1027739068125, ИНН 7703302431, КПП 772001001, адрес: 111538, г. Москва, ул. Вешняковская, 27-3-172).

13.3. Общество в соответствии с Приказом РО ФСФР России в ЦФО от 22.07.2011 года № 73-11-1106/пз освобождено от обязанности осуществлять раскрытие (и/или предоставление) информации в соответствии со ст. 30 ФЗ от 22.04.1996 года №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», предусмотренной для эмитентов ценных бумаг, в отношении которых была осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг.

За отчетный период Общество в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством раскрывало списки аффилированных лиц Общества.

Существенных событий (фактов деятельности), затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, информация о наступлении которых подлежит

раскрытию в соответствии с нормами действующего законодательства, за отчетный период не происходило.

В соответствии с требованиями действующего законодательства с 31 августа 2012 года была изменена страница Общества в сети Интернет, используемая Обществом для раскрытия информации (ранее использовалась страница: www.v10-center.com, в настоящее время используется страница: <http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>).

В настоящее время, данные о публикациях раскрытия информации:

- на ленте новостей информационных агентств – <http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>;
- на странице в сети Интернет - www.v10-center.com - сообщения о существенных фактах, отчеты, Устав Общества, регулирующие документы, списки аффилированных лиц.

14. Состояние чистых активов Общества.

РАСЧЕТ оценки стоимости чистых активов Общества

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	По состоянию на 31.12.2010 г.	По состоянию на 31.12.2011 г.	По состоянию на 31.12.2012 г.
I. Активы				
1. Нематериальные активы	1110		282	250
2. Основные средства	1150	3 051 378	3 056 010	2 960 166
3. Незавершенное строительство	1190	-	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	1170+1240	230 000	150 000	300 000
6. Прочие внеоборотные активы <2>	1120+1130+ 1140+1180	357 827	444 572	370 619
7. Запасы	1210	13	18	258
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	176	176
9. Дебиторская задолженность <3>	1230	126 534	35 437	40 856
10. Денежные средства	1250	196 061	257 075	388 934
11. Прочие оборотные активы	1260	71 633	66 427	58 084
Итого активы, принимаемые к расчету				
12. (сумма данных пунктов 1-11)		4 033 446	4 009 997	4 119 343
II. Пассивы				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	5 126 784	-	5 834 577
14. Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	1420	42 156	40 679	39 038
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	-	5 800 418	-
16. Кредиторская задолженность	1520	533 484	466 564	434 336
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов <*>	15207	-	-	-
18. Резервы предстоящих расходов	1540	-	5 215	7 766
19. Прочие краткосрочные обязательства <5>	1550	1 274	98	-
Итого пассивы, принимаемые к расчету				
20. (сумма данных пунктов 13-19)		5 703 698	6 312 974	6 315 717

Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итог пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))	(1 670 252)	(2 302 977)	(2 196 374)
---	--------------	-------------	-------------

Факторы, повлиявшие на образование убытка:

- начисление процентов по привлеченным займам для осуществления реконструкции Здания;
- образование отрицательной курсовой разницы по заемным средств и начисленным процентам;
- снижение дохода от основной деятельности в связи с окончанием срока договоров аренды и освобождение помещений и, как следствие, не полностью сданные в аренду полезные площади здания.

Основными факторами, оказывающими влияние на деятельность Общества, является состояние рынка недвижимости, спад-подъем спроса на аренду, платежеспособность контрагентов, увеличение расходов на содержание торгово-офисного комплекса.

Помещения, сдаваемые в аренду, имеют экономически выгодное и удобное расположение, что дает возможность прогнозировать успешное развитие деятельности Общества и получение прибыли после передачи в аренду всей полезной площади Здания.

Обществом проведены мероприятия по активному развитию инфраструктуры Здания, что позволяет отличаться от большинства конкурентов и привлекать новых клиентов, пересматривается концепция поиска и взаимовыгодного сотрудничества с арендаторами - для увеличения доходов, с обслуживающими Здание организациями - для снижения издержек. Общество планирует заключить договоры аренды в отношении свободных площадей здания, что обеспечит получение прибыли и увеличение чистых активов в соответствии с величиной его уставного капитала.

15. Прочая информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, Уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор
ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»

Главный бухгалтер
ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»



Бабич Ю.И.

Федотова Н.И.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью.

Количество 8 листов

ОАО «Торговый дом «ЦВУМ»

Генеральный директор

/Ю. И. Бабич/

