

Утвержден:

Советом директоров

АО «Торговый дом «ЦВУМ»

14 января 2019 г.

Протокол заседания Совета Директоров

№1/2019 от 14 января 2019г.

Председатель: Лиу Мингтао

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ (скорректированный)

**Акционерного общества «Торговый дом
«Центральный военный универсальный магазин»
о результатах деятельности в 2017 финансовом году**

**г. Москва
2019 г.**

Введение:

Настоящий отчет публикуется в порядке изменения (корректировки) информации, содержащейся в ранее опубликованном годовом отчете АО «Торговый дом «ЦВУМ» (далее по тексту – «Общество») за 2017 год, утвержденном Годовым общим собранием акционеров АО «Торговый дом «ЦВУМ» (Протокол № 2/2018 от 14 июня 2018г.) и опубликованном 6 июля 2018 года на странице в сети Интернет: <https://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>.

Настоящий отчет утверждён Советом директоров Общества 14 января 2019 года (Протокол № 1/2019 от 14 января 2019 года) в качестве внутреннего документа Общества, не регулирующего деятельность его органов.

Полный текст измененной (скорректированной) информации приводится в настоящем отчете и сводится к следующему:

- пункт 9.1 – введен в текст Годового отчета, содержит перечень совершенных в 2017 году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Законом № 208-ФЗ сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

- пункт 11 – дополнен сведениями об основном месте работы членов Совета директоров Общества: Пинг Гонг, Жуо Чен, Мингтау Лиу, Таня Энн Тернавская, Лилит Гагиковна Адиебян.

- пункт 13 – дополнен сведениями об основных положениях политики Общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества, с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления общества, являвшихся его работниками.

- пункт 14 - дополнен сведениями о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Сведения об Обществе:

Местонахождения и почтовый адрес:

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

Дата регистрации: 11 июля 1994 г. 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.

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).

В связи с изменениями гражданского законодательства Российской Федерации (Федеральный закон от 05.05.2014 года №99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации») с целью актуализации редакции Устава Общества и приведения его в соответствие с действующим законодательством решением внеочередного общего собрания акционеров от 29.12.2016 года было принято решение об утверждении Устава Общества в новой редакции №6 с новым наименованием Общества - **Акционерное общество «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин».**

1. Положение Общества в отрасли:

Основными видами деятельности Общества являются:

- предоставление широкого спектра услуг в качестве торгово-офисного комплекса с организацией автомобильных стоянок;
- предоставление в аренду нежилых помещений и связанных с ними услуг;
- оказание маркетинговых услуг;
- организация и проведение выставок, конференций, презентаций, семинаров.

В 2017 г. 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 2017 финансовый год провел 14 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы:

- об утверждении отчета об итогах выпуска акций;
- прекращение полномочий Генерального Директора;
- назначение единоличного исполнительного органа Управляющей компании - ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ»;
- одобрение Соглашения об управлении между ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ» и Обществом;
- одобрение Договора об управлении имуществом между ООО "Управляющая компания АВИКА" и Обществом;
- о мероприятиях, связанных с подготовкой и проведением годового общего собрания акционеров;
- о мероприятиях, связанных с подготовкой и проведением годового общего собрания акционеров;
- о мероприятиях, связанных с подготовкой и проведением внеочередного общего собрания акционеров;
- об одобрении сделок свыше 3 млн. рублей и пр.

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 2017 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		.	
		6636,844	9 531	11 247
Электрическая энергия	кВт.ч	10 654 400	34 974	41 269
	кВт.	18547	11 248	13 272
Бензин автомобильный	литр	11 694	389	459

Другие виды энергетических ресурсов Обществом в 2017 году не использовались.

5. Перспективы развития Общества:

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости не претерпел серьезных изменений. Объем нового строительства составил 97 700 кв.м., что на 9% ниже, чем в 2016 году. Это рекордно низкий показатель за весь предшествующий период существования офисного рынка.

Спрос на офисные помещения возрос на 14%. Уровень вакантных помещений в классе А практически не изменился и составил 16,4%. Уровень запрашиваемых ставок аренды в офисах класса А практически не изменился и продолжал оставаться в диапазоне 25 000 руб. - 35 000 руб., за кв.м. в год.

Маркетинговая политика Общества в 2017 году была направлена на поиск новых арендаторов для заполнения вакантных площадей в здании, а также на оптимизацию арендных условий текущих арендаторов. Проводимая ежегодная индексация ставок аренды в размере 4,5-10% обеспечивает сохранение уровня арендных ставок на рыночном уровне.

Для повышения эффективности работы подземного паркинга с октября 2017 года были увеличены тарифы почасовой парковки, что обеспечило рост выручки.

В целях сохранения надлежащего состояния здания и мест общего пользования, а также работоспособности инженерного оборудования проводились необходимые ремонтные и профилактические работы.

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 16.06.2017г. (Протокол годового общего собрания акционеров №1/2017) было принято решение о не начислении и невыплате дивидендов по акциям Общества за 2016 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, строительства новых центров 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 АО «Торговый дом ЦВУМ», подвержена ряду политических и экономических рисков. Современная российская экономика продолжает переживать кризис, связанный с существенной девальвацией курса рубля по отношению к основным валютам.

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+, В+, а также сохраняющейся тенденцией на сокращение операционных расходов участниками хозяйственного оборота.

4. Финансовые и кредитные риски.

Общество использует в своей деятельности заимствования, выраженные в рублях и иностранной валюте, в связи с чем, есть риск, связанный с изменением (увеличением) процентных ставок, изменением курса иностранных валют. В связи с существенным падением курса рубля, тенденцией сокращения арендаторами операционных издержек, повышением уровня цен на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе в части

налоговых платежей в бюджет, всегда есть риск потери существующих арендаторов, задержки сдачи в аренду существующих вакантных площадей, что отразится на доходах Общества.

Вместе с тем, заключение между Обществом (заемщик) и Компанией ФАЯРД ЛИМИТЕД (*FAYARD LIMITED*) (займодавец) Договора купли-продажи ценных бумаг от 7 июля 2017 года и Соглашения о зачете от 07 июля 2017 года в отношении зачета требований долга Общества в части уплаты основного долга, позволило значительным образом снизить для Общества указанные кредитные риски, бремя обслуживания долга, а также увеличить чистые активы Общества.

Стоимость основных средств Общества была сильно занижена по сравнению с рыночной стоимостью. В 2017 году Общество переоценило Здание, которое находится в собственности Общества и предоставляется в аренду, до рыночной стоимости. Это позволило увеличить чистые активы и переломить тенденцию к снижению чистых активов и элиминировать риск технического банкротства компании.

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/арендаторов здания.

Риски, связанные с судебными процессами, 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 - отсутствуют.

Риски, связанные с нарушениями арендаторов здания, которые могут непосредственно отразиться на Обществе

Начиная с февраля 2016 года в отношении помещений торгово-офисного центра «Воздвиженка Центр» проводились проверки уполномоченного государственного органа в части соблюдения требований пожарной безопасности.

Результаты всех проверок выявили многочисленные длящиеся нарушения со стороны арендаторов центра требований пожарной безопасности, подробный перечень которых можно увидеть в актах проверок, составленных по результатам их проведения.

Несмотря на неоднократные уведомления Обществом арендаторов центра о необходимости в кратчайшие сроки устранить нарушения требований безопасности, некоторые арендаторы полностью не завершили выполнение работ в 2017 году. В связи с этим, сохраняется риск привлечения Общества как собственника центра (здания) к административной ответственности в связи с наличием в здании нарушений требований пожарной безопасности.

7. Управление рисками является неотъемлемой частью системы корпоративного управления Обществом 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:

В 2017 году Общество с одобрения годового общего собрания акционеров (Протокол годового общего собрания акционеров № 1/2017; дата проведения собрания: 16 июня 2017 года) совершило крупную сделку – заключен договора займа между компанией ФПЭйч Юроп Холдингс II (Гонконг) Лимитэд (*FPH Europe Holdings II (HK) Limited*) в качестве займодавца и Обществом в качестве заемщика.

8.1. Возникновение у акционеров Общества права требования выкупа Обществом принадлежащих им акций:

В связи с совершением Обществом в 2017 году крупной сделки (договора займа между компанией ФПЭйч Юроп Холдингс II (Гонконг) Лимитэд (*FPH Europe Holdings II (HK) Limited*) в качестве займодавца и Обществом в качестве заемщика) в соответствии с положениями действующего законодательства Общество информировало акционеров о наличии у них права требования выкупа Обществом акций, цене и порядке осуществления права.

В соответствии с решением совета директоров Общества от 16 мая 2017 года (Протокол № 7-2017 от 16 мая 2017 года), принятым на основании отчета оценщика № 183/110/17 от 15 мая 2017 г., цена выкупа акций Обществом составляет:

- стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции – 5 450 (Пять тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек,
- стоимость 1 (одной) привилегированной именной акции – 5 450 (Пять тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек.

9. Регистрация увеличения Уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных именных акций Общества.

Внеочередным общим собранием акционеров (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 2/2016; дата проведения собрания: 29 декабря 2016 года, дата составления протокола: 30 декабря 2016 года) было принято решение об увеличении Уставного капитала Общества на 147 300 (Сто сорок семь тысяч триста) рублей путем размещения дополнительных обыкновенных именных акций Общества. Совет Директоров (Протокол № 10/2017 от 12 сентября 2017 года) утвердил отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг Общества. 19 октября 2017 года Центральный Банк зарегистрировал отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг Общества в установленном законодательством порядке. 7 сентября 2018 года АО «Регистратор Интрако» разместил ценные бумаги на Лицевой счет номинального держателя. 13 декабря 2017 года увеличение уставного капитала Общества было зарегистрировано в Едином Государственном Реестре Юридических Лиц.

9.1* Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ № 208-ФЗ «Об Акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

9.1.1 В 2017 году Общество с одобрения Совета Директоров (протокол заседания Совета Директоров № 1/2017 от 23 января 2017 года, дата проведения собрания – 23 января 2017 года) заключило следующие взаимосвязанные сделки, в совершении которых имела заинтересованность акционера:

- соглашение о зачете, заключенное между Обществом (в качестве заемщика) и компанией Фаярд Лимитэд (*Fayard Limited*) (в качестве займодавца). Основные условия соглашения о зачете:

Стороны договорились о зачете основной суммы долга заемщика по договору займа в счет оплаты приобретения акций по договору купли-продажи ценных бумаг на сумму 43 009 685,1 долларов США.

- договор купли-продажи ценных бумаг, заключенный между Обществом (в качестве эмитента) и компанией Фаярд Лимитэд (Fayard Limited) (в качестве Приобретателя Акции). Основные условия договора купли-продажи ценных бумаг:

Эмитент передает Приобретателю Акции 143 700 обыкновенных акций общей стоимостью 43 009 685,1 долларов США.

Основание заинтересованности стороны (Фаярд Лимитэд) в сделках, указанных в настоящем п. 9.1.1:

- Фаярд Лимитэд (Fayard Limited) является акционером Общества и на момент совершения сделки владело 178 262 акций Общества (89.13%).

9.1.2 В 2017 году Общество с одобрения годового общего собрания акционеров (Протокол годового общего собрания акционеров № 1/2017; дата проведения собрания: 16 июня 2017 года) совершило крупную сделку (которая одновременно является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность контролирующего лица Общества) – заключен договора займа между компанией ФПЭйч Юроп Холдингс II (Гонконг) Лимитэд (*FPH Europe Holdings II (HK) Limited*) в качестве займодавца и Обществом в качестве заемщика. Основные условия данной сделки:

- Сумма займа: 62 млн. долл. США;
- Срок: 183 дня;
- Ставка: 5.5% годовых.

Основание заинтересованности:

- ФПЭйч Юроп Холдингс II (Гонконг) Лимитэд (*FPH Europe Holdings II (HK) Limited*) владеет 90% акций Фаярд Лимитэд (Fayard Limited). Фаярд Лимитэд (Fayard Limited) с свою очередь является акционером Общества и на момент совершения сделки владело 178 262 акций Общества (89.13%).

10. Утверждение Устава Общества в новой редакции (редакции №7)

Внеочередным общим собранием акционеров (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 2/2016; дата проведения собрания: 29 декабря 2016 года, дата составления протокола: 30 декабря 2016 года) было принято решение об увеличении Уставного капитала Общества на 147 300 (Сто сорок семь тысяч триста) рублей путем размещения дополнительных обыкновенных именных акций Общества. В связи с этим 13 декабря 2017 года Общество зарегистрировало новую редакцию Устава № 7.

11. Состав Совета директоров Общества в отчетном периоде:

С 1.01.2017 по 15.06.2017 состав Совета Директоров следующий:

Косарев Алексей Юрьевич, 1960 года рождения; образование высшее; Заместитель генерального директора АО «Торговый дом «ЦВУМ»; доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

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

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

Старов Алексей Николаевич, 1962 года рождения; образование высшее; Генеральный директор ОАО «Каменный пояс»; доли в уставном капитале АО «Торговый

дом «ЦВУМ» не имеет;

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

С 16.06.2017 состав Совета Директоров следующий:

Пинг Гонг, 04.03.1975 года рождения, место рождения: Цзянсу, КНР; образование высшее: Магистр Финансов, МВА; основное место работы - Исполнительный директор и вице-президент группы компаний Фосун (Fosun Group, Fosun Property Holdings Limited), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

Жуо Чен, 08.10.1982 года рождения, место рождения: Хэнань, КНР; образование высшее: Магистр юридических наук, МВА; основное место работы – Главный советник группы компаний Фосун (Fosun Group, Fosun Property Holdings Limited), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

Мингтау Лиу, 12.11.1983 года рождения, место рождения: Ляонин, КНР; образование высшее: МВА; основное место работы - Вице-президент, генеральный директор департамента инвестиций и управления активами в Европе группы компаний Фосун (Fosun Group, Fosun Property Holdings Limited), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

Таня Энн Тернавская, 06.12.1966 года рождения, место рождения: г. Сидней, Австралия, образование высшее: МВА; основное место работы – генеральный директор ООО «Фосан Евразия Кэпитал», доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

Адибекян Лилит Гагиковна, 22.05.1985 года рождения; место рождения: г. Ереван, Армения, образование высшее: МВА; основное место работы – Директор по развитию ООО «Управляющая компания Авика», доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет.

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

Должность Генерального директора АО «Торговый дом «ЦВУМ» с 01.01.2017г. по 07.06.2017 года 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.

Должность Генерального директора АО «Торговый дом «ЦВУМ» с 08.06.2017 г по 06.07.2017 занимал Даниленко Игорь Константинович, образование высшее; доли в уставном капитале эмитента не имеет; сделок с акциями в отчетном году по приобретению и отчуждению не осуществлял.

С 07.07.2017 полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации – ООО «Фосан Евразия Кэпитал» (ОГРН 1157746781280).

13. Вознаграждения органам управления Общества.

Политика АО «Торговый дом «ЦВУМ» в области вознаграждения и (или) компенсации расходов регулируется Уставом и Положением о премировании сотрудников АО «Торговый дом «ЦВУМ». Решение о выплате вознаграждения и компенсаций членам Совета директоров АО «Торговый дом «ЦВУМ» принимает Общее собрание акционеров. Вознаграждение лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа, определяется в соответствии со штатным расписанием.

В период с 01 января 2017 года по 07 июня 2017 года производились выплаты по трудовым договорам членам Совета директоров, являющимся работниками АО «Торговый

дом «ЦВУМ» и занимающим следующие позиции: генеральный директор, заместитель генерального директора, финансовый директор (Бабич Ю.И., Косарев А.Ю. Григорович С.В.). Общая сумма вознаграждений указанным работникам в период с 01 января 2017 года по 07 июня 2017 года составила 28 610 590,86 руб. Указанная сумма включает заработную плату, премии, компенсацию отпуска при увольнении.

Расходов, связанных с исполнением функций членов Совета директоров Общества, компенсированных Обществом в течение 2017 года, не осуществлялось. В период с 8 июня 2017 по 31 декабря 2017 года члены Совета директоров не являлись сотрудниками Общества, выплата каких-либо вознаграждений и (или) компенсация расходов не производилась.

Сумма Вознаграждения, выплаченного в пользу ООО «Фосан Евразия Кэпитал», являющегося Управляющей организацией АО «Торговый дом «ЦВУМ» в соответствии с Соглашением об управлении от 7 июля 2017 года, в период с 7 июля 2017 года по 31 декабря 2017 года составила 27 841 007,55 руб., вкл. НДС 18%. Соглашение об управлении одобрено Советом директоров Общества (Протокол № 9/2017 от 30 июня 2017 года).

14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, в 2017 году:

АО «Торговый дом «ЦВУМ» одним из важнейших условий обеспечения стабильного и успешного развития бизнеса рассматривает эффективность системы корпоративного управления. В своей работе АО «Торговый дом «ЦВУМ» придерживается принципов Кодекса корпоративного управления (далее – *Кодекс*). Следование нормам Кодекса направлено не только на формирование положительного образа Общества в глазах его акционеров, клиентов (арендаторов) и сотрудников, но и на контроль и снижение рисков, поддержание устойчивого роста финансовых показателей Общества и успешное осуществление его уставной деятельности. В соответствии с Кодексом взаимодействие АО «Торговый дом «ЦВУМ» с акционерами строится на основе равного отношения к ним и информационной прозрачности. Всем акционерам обеспечиваются надежные способы учета прав на акции, участие в управлении Обществом путем обсуждения и голосования на Общем собрании акционеров и др.

14.1. На 01.01.2017 года Уставной капитал общества составлял 200 000 (Двести тысяч) рублей и состоял из 186 866 штук обыкновенных акций и 13 134 штук привилегированных акций типа «А».

Всего акционеров на 07.12.2017г. - 51, в том числе:

акционеров юридических лиц - 2 (владеют 198262 шт. акциями, или 99,131% уставного капитала);

акционеров физических лиц - 49 (владеют 1738 шт. акций, или 0,869% уставного капитала).

13 декабря 2017 года Общество зарегистрировало увеличение уставного капитала. Уставный капитал Общества по состоянию на 13 декабря 2017 года составляет 347 300 (триста сорок семь тысяч триста) рублей 00 копеек:

- 334 166 (триста тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая;
- 13 134 (Тринадцать тысяч сто тридцать четыре) привилегированных акций типа «А» номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая.

Реестр акционеров поручено вести ЗАО «Регистратор Интрако» (г. Пермь, ул. Ленина, д.64) (в настоящее время - АО «Регистратор Интрако»).

Функции счетной комиссии на общих собраниях акционеров в соответствии с положениями действующего законодательства РФ в 2017 году исполняли представители

ЗАО «Регистратор Интрако» (юридическое лицо, осуществляющее ведение реестра акционеров Общества) (в настоящее время - АО «Регистратор Интрако»).

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

В отчетном периоде состоялось 1 (одно) общее годовое собрание акционеров:

Годовое общее собрание акционеров:

На годовом общем собрании акционеров, состоявшемся 16 июня 2017 года в форме совместного присутствия акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу повестки дня:

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 четвертому вопросу повестки дня осуществлять кумулятивным голосованием.

2. По второму вопросу повестки дня:

принять решение об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах за 2016 год, распределение прибыли (убытка) по результатам 2016 финансового года.

3. По третьему вопросу повестки дня:

Принять решение, что дивиденды по акциям Общества за 2016 год не начислять и не выплачивать.

4. По четвертому вопросу повестки дня:

Принять решение избрать Совет директоров Общества в количестве 5 (Пять) человек в следующем составе:

Таня Энн Тернавская

Мингтао Лиу

Чжо Чэнь

Пинг Гонг

Адибекян Лилит Гагиковна

5. По пятому вопросу повестки дня:

Принять решение о избрании Ревизором Общества Елисеева Ильёу Игоревича.

6. По шестому вопросу повестки дня:

Принять решение об утверждении аудитором Общества ООО Аудиторская компания «Сопровождение Бизнеса», ИНН/КПП:7703302431/772001001, Адрес места нахождения: 111538, г. Москва, ул. Вешняковская, 27-3-172.

7. По седьмому вопросу повестки дня:

Принять решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации.

8. По восьмому вопросу повестки дня:

Принять решение о согласии на совершение крупной сделки Общества - заключение договора займа между компанией ФПЭйч Юроп Холдингс II (Гонконг) Лимитэд (FRN Europe Holdings II (HK) Limited) в качестве займодавца и Обществом в качестве заемщика.

14.3. 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, сведения о проведении собраний акционеров. Иных 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, начиная с 31 августа 2012 года, была изменена страница Общества в сети Интернет, используемая Обществом для раскрытия информации (ранее использовалась страница: www.v10-center.com): на ленте новостей информационных агентств используется страница – <http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>.

15. Состояние чистых активов Общества.

РАСЧЕТ
оценки стоимости чистых активов акционерного общества

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110		119	152
Основные средства	1150	6 769	2 491 286	2 611 905
Доходные вложения в материальные ценности	1160	7 820 737		
Отложенные налоговые активы	1180	390 066	400 221	1 234 817
Запасы	1210	1	247	252
Дебиторская задолженность	1230	60 428	42 148	52 783
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 025 001	1 065 607	674 347
Прочие оборотные активы	1260		69 368	93 850
ИТОГО активы	-	9 303 003	4 068 996	4 668 106
Заемные средства долгосрочные	1410		6 097 185	9 866 912

Отложенные налоговые обязательства	1420	31 555	33 278	34 757
Заемные средства краткосрочные	1510	3 621 408	123 275	92 425
Кредиторская задолженность	1520	398 535	578 666	741 426
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	4 024	19 802	12 526
ИТОГО пассивы	-	4 055 522	6 852 206	10 748 046
Стоимость чистых активов	-	5 245 340	(2 783 210)	(6 079 940)

Факторы, повлиявшие на образование убытка:

- начисление процентов по привлеченным займам и кредитным средствам;
- образование отрицательной курсовой разницы по заемным средств и начисленным процентам.

Основными факторами, оказывающими влияние на деятельность Общества, является состояние рынка коммерческой недвижимости, спрос на арендопригодные помещения, платежеспособность контрагентов, расходы на содержание торгово-офисного комплекса.

Руководство Общества непрерывно ведет работу и предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в сложившейся ситуации, дальнейшего развития предприятия, увеличения доходов предприятия, повышения рентабельности, погашения убытков прошлых лет и увеличение показателей чистых активов.

Руководство Общества предпринимает активные меры по поиску новых арендаторов, ведется мониторинг рынка недвижимости для предоставления арендаторам конкурентоспособных и более привлекательных условий по сравнению с другими предлагаемыми аналогичными услугами благодаря лучшему соответствию своих характеристик требованиям рынка и потребительским оценкам, осуществляется контроль и снижение издержек.

16. Прочая информация включению в Годовой отчет о деятельности Общества Уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор
ООО «Фосан Евразия Кэпитал» -
Управляющей организации
АО «Торговый дом «ЦВУМ»



Татьяна Энн Тернавская

Генеральный директор
ООО «Фосан Евразия Кэпитал»
- управляющей организации
АО «Торговый дом «ЦВУМ»
Таня Энн Тернавская

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

Количество листов

тринадцать

