

Предварительно утвержден:
Советом директоров
АО «Торговый дом «ЦВУМ»
Протокол №4/2021 от 12.03.2021.
Председатель: Лиу Мингтао

Утвержден:
Годовым общим собранием
акционеров
АО «Торговый дом «ЦВУМ»
Протокол № 1/2021 от 15.04.2021 г.
Председатель: Даниленко И.К.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

**Акционерного общества «Торговый дом
«Центральный военный универсальный магазин»
о результатах деятельности в 2020 финансовом году**

**г. Москва
2021 г.**

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 (далее – **«Комплекс»** / **«Здание»** / **«Бизнес-центр»**);
- предоставление в аренду нежилых помещений и связанных с ними услуг;
- оказание маркетинговых услуг;
- организация и проведение выставок, конференций, презентаций, семинаров.

В 2020 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.

- поддержание наполнения –офисных помещений Комплекса арендаторами и улучшение качества оказываемых услуг поддерживающим ритейлом;
- управление деятельностью Комплекса.

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

Совет директоров за 2020 финансовый год провел 27 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы:

- о мероприятиях, связанных с подготовкой и проведением годового и внеочередного общих собраний акционеров;
- одобрение условий Договора строительного подряда с обществом с ограниченной ответственностью «Алтаджа Рус»;
- одобрение условий Дополнительных соглашений к Договору аренды нежилого помещения с Акционерным обществом «ДОМ.РФ» и Государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ»;
- Одобрение условий Дополнительного соглашения к Договору займа между Обществом и компанией ФПЭйтч Юроп Холдингс II (ГК) Лимитед,
- одобрение отчета об итогах предъявления акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций Общества в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 01 июля 2020 года;
- одобрение решения о вынесение на собрание акционеров вопроса об отмене решения о реорганизации Общества в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью;
- об одобрении иных сделок Общества свыше 100.000 долларов 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 2020 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 20%)
Тепловая энергия	Гкал		.	
		5 337,892	8 559	10 270
Электрическая энергия	кВт.ч	9 537 280	33 325	39 990
	кВт.	15 453	13 828	16 593

Другие виды энергетических ресурсов Обществом в 2020 году не использовались.

5. Перспективы развития Общества:

1. Рыночная ситуация

Рынок офисной недвижимости Москвы пострадал от распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) – из-за локдауна многие организации перевели сотрудников на удаленный режим работы и сократили потребность в офисных помещениях,

в связи с чем сократился спрос на офисные помещения, выросла вакансия и предложение помещений в субаренду.

Доля свободных площадей в зданиях класса А и В по итогам 2020 года составила 11%, что почти на 2 п.п. выше значения на конец 2019 года (9,1%). При этом, вакансия в Центральном деловом районе составила 9,1% в конце 2020 года (7,3% в 2019 году). Плавное увеличение вакансии началось со II квартала вследствие перехода на удаленный формат работы в связи с пандемией.

Объем арендованных и приобретенных конечными пользователями офисных площадей по итогам 2020 года превысил 1,2 млн кв.м, что на 30% ниже значения 2019 года. Несмотря на действующие в Москве ограничения и сохраняющуюся нестабильную эпидемиологическую обстановку вплоть до конца года, в IV квартале объем новых сделок увеличился до уровня I квартала (порядка 350 тыс. кв.м).

Чистое поглощение в IV квартале года вышло в положительную зону, однако из-за низкой транзакционной активности и высвобождения части площадей во II и III кварталах по итогам 2020 года этот показатель остался отрицательным (-97 200 кв.м). При этом, объем сделок по продлению и пересмотру условий договоров, который ежегодно снижался на протяжении последних 4 лет, в 2020 году увеличился на 8% и составил 234 600 кв.м.

Также, из-за локдауна и различных ограничений снизились темпы и объемы офисного строительства. В течение 2020 года сроки ввода в эксплуатацию более 300 000 кв.м офисных площадей были перенесены на 2021 год. По итогам 2020 года в Москве было введено в эксплуатацию 224 400 кв.м новых офисных площадей, что на 42% ниже показателя за 2019 год (388 100 кв.м), однако превосходит объем нового строительства за 2018 год почти на 70% (132 700 кв.м).

2. Арендная политика

Арендная политика Общества в 2020 году была направлена на сохранение 100% заполняемости здания и получении стабильного денежного потока от сдачи в аренду помещений:

- продлены договоры аренды с якорными арендаторами офисной части здания, согласованы рыночные ставки аренды; по остальным договорам проведена ежегодная индексация ставок;
 - выставлены и оплачены арендаторами счета за операционные расходы 2019 года по системе «открытая книга», которые не были покрыты в течение 2019 года в рамках авансовых платежей;
 - согласованы условия, направленные на поддержку арендаторов в условиях снижения деловой активности и ограничительных мер, действовавших в Москве в 2020 году в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, не повлиявшие значительно на денежный поток, однако позволившие сохранить лояльность арендаторов Комплекса:
- ряду офисных арендаторов предоставлена рассрочка платежей;
 - арендаторам торговых помещений предоставлены арендные каникулы, рассрочка платежей и/или скидка к арендной плате;
 - в качестве меры дополнительной поддержки арендаторам были предоставлены бесплатные машиноместа на период действия ограничений, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), для того, чтобы минимизировать нахождение сотрудников арендаторов в общественном транспорте;
 - усилены меры по дезинфекции систем вентиляции и общественных зон Комплекса.

3. Программа реновации и ремонтные работы

Несмотря на временную приостановку работ во время действия ограничительных мер, введенных на территории Москвы с апреля по конец мая, в 2020 году были завершены основные работы по программе реновации – лобби и входная группа офисного центра, лифтовые холлы на всех этажах здания. Реновация позволила создать современное офисное пространство, соответствующее стандартам класса А для офисных зданий, и увеличить арендный поток и его надежность.

В целях сохранения надлежащего состояния здания и мест общего пользования, а также работоспособности инженерного оборудования проводились необходимые ремонтные и профилактические работы. Была завершена замена парковочного оборудования на всех этажах парковки; ведутся работы по обновлению системы навигации, которые будут завершены в 2021 году.

На 2021 год запланирован также дополнительный объем работ:

- благоустройство и озеленение территории Комплекса;
 - ремонтные работы в офисе управляющей компании и в обслуживающих коридорах на 1-ом этаже Комплекса;
 - ремонтные работы в санузлах на подземных этажах парковки;
- Данные работы позволят улучшить восприятие Бизнес-центра в целом.

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 01.07.2020г. (Протокол годового общего собрания акционеров №3/2020) было принято решение о не начислении и невыплате дивидендов по акциям Общества за 2019 год.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:

1. Отраслевые риски.

Общество подвержено риску изменения ставок аренды в сегменте коммерческой недвижимости. Ставка аренды за квадратный метр напрямую зависит от наличия рядом вакантных площадей, строительства новых центров и уровня платежеспособности потенциальных арендаторов. Рыночные ставки аренды, 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 динамикой спроса на аренду офисной недвижимости класса А, А+, В+, а также сохраняющейся тенденцией на сокращение операционных расходов участниками хозяйственного оборота (особенно в условиях возможных ограничительных мер и перехода на удаленный режим работы).

4. Финансовые и кредитные риски.

В связи с существенным ослаблением курса рубля, тенденцией сокращения арендаторами операционных издержек, повышением уровня цен на коммунальные и эксплуатационные услуги, всегда есть риск потери существующих арендаторов, что может отразиться на доходах Общества.

Вместе с тем, Общество использует в своей деятельности заимствования, выраженные только в рублях (Кредитный договор с АО «ЮниКредит Банк»), в связи с чем валютный риск был нивелирован.

Также в 2020 году Общество получило решение Московского городского суда об установлении кадастровой стоимости Здания по состоянию на 01.01.2018 г. в размере рыночной стоимости равной 11 048 880 606 рублей (впоследствии было обжаловано Департаментом городского имущества города Москвы в апелляционной инстанции, апелляционная инстанция утвердила вышеуказанную стоимость в качестве кадастровой стоимости Здания), что позволит обеспечить оптимизацию размера налога на имущество.

В 2020 году Общество продолжило переоценивать Здание, находящееся в собственности, по текущей стоимости. Результатом стало увеличение чистых активов по сравнению с предыдущим годом.

5. Риски в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19.

В связи с эпидемиологической обстановкой в 2020 году Указом Президента РФ и Правительством города Москвы был введен ряд ограничений, в том числе большое количество сотрудников было переведено на удаленный режим работы. Данные ограничения способны оказать влияние на потребность арендаторов в новых площадях, а также на их платежеспособность. Широкая вакцинация населения, начавшаяся в конце 2020 года, может минимизировать данный риск.

6. 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.

7. Риски, связанные с деятельностью Общества/арендаторов здания.

Риски, связанные с судебными процессами в отношении Общества, 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 перед третьими лицами - отсутствуют.

Риски, связанные с нарушениями арендаторов правил пользования зданием, которые могут непосредственно отразиться на Обществе, не выявлены. Проверки государственных надзорных органов не выявили нарушений правил эксплуатации Здания.

8. 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 2020 году Обществом получено одобрение общего собрания акционеров на заключение следующих крупных сделок:

1) заключение Дополнительного соглашения №2 к Соглашению о предоставлении кредита №001/0014L/18 от 08.02.2018 г. между АО «Торговый дом «ЦВУМ» и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк»;

2) заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору об ипотеке №001/0130Z/18 от 09.02.2018 г. между АО «Торговый дом «ЦВУМ» и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк»;

3) заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору о залоге прав по Договору банковского счета №001/0136Z/18 от 21.03.2018 г. между АО «Торговый дом «ЦВУМ» и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк»

По состоянию на 31.12.2020 г. Общество не заключило вышеназванные крупные сделки ввиду изменения коммерческого решения.

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

В связи с одобрением общим собранием акционеров Общества в 2020 году крупных сделок, обозначенных выше, 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 26 мая 2020 года (Протокол № 9/2020 от 29 мая 2020 года), принятым на основании отчета оценщика № 121/107/19 от 24 апреля 2019 г., цена выкупа акций Обществом составила:

- стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции – 12 352 (двенадцать тысяч триста пятьдесят два) рубля 00 копеек,

- стоимость 1 (одной) привилегированной именной акции – 12 352 (двенадцать тысяч триста пятьдесят два) рубля 00 копеек.

Требования выкупа Обществом принадлежащих им акций в связи с одобрениями крупных сделок акционерами не были направлены.

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

В 2020 году Общество с одобрения Совета Директоров (протокол заседания Совета Директоров № 23/2020 от 17 декабря 2020 года) заключило следующие сделки, в совершении которых имела заинтересованность:

- Одобрение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа между Обществом и компанией ФПЭйтч Юроп Холдингс II (ГК) Лимитед, изменяющее дату выплаты начисленных на заем процентов.

10. Состав Совета директоров Общества в отчетном периоде:

С 01.01.2020 года по 25.03.2020 года 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, КИР; 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;

Баблюян Ваган Ашотович, 29.10.1981 года рождения; место рождения: г. Москва, Россия, образование высшее, основное место работы – генеральный директор ООО «Форт» (с 30.09.2014 по настоящее время), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет.

С 26.03.2020 года по 30.06.2020 года 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;

Даниленко Игорь Константинович, 22.08.1982 года рождения; место рождения: г. Москва, Россия, образование высшее (бакалавр экономики), основное место работы – Управляющий директор по публичным/непубличным инвестициям и специальными ситуациями ООО «Фосан Евразия Кэпитал» (с 03.11.2015 по настоящее время), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет.

С 01.07.2020 года по 31.12.2020 года состав Совета Директоров следующий:

Шань Лян, 21.11.1979 года рождения, место рождения: Шанхай, КНР; образование высшее: высшее, бакалавр машиностроения, Университет Тунцзи; основное место работы - Финансовый директор компании «Фосан Интернейшнл Лимитед (ЭйчКей)» / Fosun International Limited (НК), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет;

Цай Линью, 10.09.1980 года рождения, место рождения: Чжуцзи, КНР; образование высшее, магистр переводоведения в сфере синхронного перевода, Университет Лидса; основное место работы – Старший директор по управлению персоналом компании «Фосан Хайв» / Fosun Hive, 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;

Даниленко Игорь Константинович, 22.08.1982 года рождения; место рождения: г. Москва, Россия, образование высшее (бакалавр экономики), основное место работы – Управляющий директор по публичным/непубличным инвестициям и специальными ситуациями ООО «Фосан Евразия Кэпитал» (с 03.11.2015 по настоящее время), доли в уставном капитале АО «Торговый дом «ЦВУМ» не имеет.

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

С 07.07.2017 полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации – ООО «Фосан Евразия Кэпитал» (ОГРН 1157746781280), доли в уставном капитале эмитента управляющая организация не имеет; сделок с акциями в отчетном году по приобретению и отчуждению не осуществляла.

12. 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 2020 года по 31 декабря 2020 года членам Совета директоров не производилась выплата каких-либо вознаграждений и (или) компенсация расходов в связи с исполнением обязанностей членов Совета Директоров Общества.

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 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года составила 101 019 тыс. руб. Соглашение об управлении одобрено Советом директоров Общества (Протокол № 9/2017 от 30 июня 2017 года).

13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, в 2020 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.

13.1. С 01.01.2020 по 31.12.2020 года Уставной капитал общества составлял 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 АО «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 2020 году исполняли представители АО «Регистратор Интрако» (юридическое лицо, осуществляющее ведение реестра акционеров Общества).

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 1 (одно) общее годовое собрание акционеров и 3 (три) внеочередных общих собраний акционеров:

Годовое общее собрание акционеров:

На годовом общем собрании акционеров, состоявшемся 01 июля 2020 года в форме заочного голосования 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».

2. По второму вопросу повестки дня:

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

Шань Лян

Цай Линью

Мингтау Лиу

Таня Энн Тернавская

Даниленко Игорь Константинович

3. По третьему вопросу повестки дня:

Принять решение об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах за 2019 год, распределение прибыли (убытка) по результатам 2019 финансового года.

4. По четвертому вопросу повестки дня:

Принять решение, что дивиденды по акциям Общества за 2019 год не начислять и не выплачивать.

5. По пятому вопросу повестки дня:

Принять решение об утверждении аудитором Общества на 2020 год АО «БДО Юникон» (ИНН/КПП 7716021332 / 772601001, адрес: 117587, Россия, город Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50).

6. По шестому вопросу повестки дня:

Принять решение о избрании (переизбрании) Ревизором Общества Ли Минь, паспорт гражданина Китайской Народной Республики (код Р, серия G, №49951027) выдан Посольством КНР в Российской Федерации 27.02.2013 г. и действует до 26.02.2023 г.; место рождения: Китай, провинция Шаньси; дата рождения 21.02.1978 г.

7. По седьмому вопросу повестки дня:

Принять решение об одобрении заключения крупной сделки Обществом - Дополнительного соглашения №2 к Соглашению о предоставлении кредита №001/0014L/18 от 08 февраля 2018 года между Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» в качестве Банка и Обществом в качестве Заемщика на условиях и по форме, указанных в Приложении №1 к Бюллетени №7 для голосования по седьмому вопросу повестки дня годового общего собрания акционеров Общества.

8. По восьмому вопросу повестки дня:

Принять решение об одобрении заключения крупной сделки Обществом - Дополнительного соглашения №1 к Договору об ипотеке №001/0130Z/18 от 09 февраля 2018 года между Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» в качестве Залогодержателя (или Банка) и Обществом в качестве Залогодателя (или Заемщика) на условиях и по форме, указанных в Приложении №1 к Бюллетеню №8 для голосования по восьмому вопросу повестки дня годового общего собрания акционеров Общества.

Внеочередное общее собрание акционеров от 31 января 2020 года:

На внеочередном общем собрании акционеров, состоявшемся 31 января 2020 года в форме очного голосования акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу повестки дня:

Определить следующий порядок ведения внеочередного общего собрания акционеров Общества: голосование по вопросам повестки дня осуществляется путем заполнения бюллетеней.

Голосование осуществляется по принципу «одна голосующая акция - один голос».

2. По второму вопросу повестки дня:

Отменить решение о реорганизации Общества в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью, принятого Годовым Общим собранием акционеров Общества 14 июня 2019 года (Протокол Годового Общего собрания акционеров Общества от 14 июня 2019 года), и об утверждении следующих сведений о создаваемом обществе с ограниченной ответственностью:

Полное наименование создаваемого ООО – Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин».

Сокращенное наименование ООО – ООО «Торговый дом «ЦВУМ».

Место нахождения создаваемого ООО – 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

Органы управления в создаваемом ООО – общее собрание участников ООО, Совет Директоров, единоличный исполнительный орган.

3. По третьему вопросу повестки дня:

Отменить решение об утверждении новой редакции № 1 Устава создаваемого общества с ограниченной ответственностью в процессе реорганизации Общества, принятого Годовым Общим собранием акционеров Общества 14 июня 2019 года (Протокол Годового Общего собрания акционеров Общества от 14 июня 2019 года).

4. По четвертому вопросу повестки дня:

Отменить решение об утверждении порядка обмена акций Общества в ходе реорганизации Общества на доли участников в создаваемом обществе с ограниченной ответственностью, принятого Годовым Общим собранием акционеров Общества 14 июня 2019 года (Протокол Годового Общего собрания акционеров Общества от 14 июня 2019 года), а именно, отменить решение в следующей формулировке: «Уставный капитал создаваемого ООО сформировать за счет Уставного капитала АО «Торговый дом «ЦВУМ»

и установить его в размере 347 300 (Триста сорок семь тысяч триста) рублей (без учета номинальной стоимости акций, предъявляемых к выкупу), что составит 100% уставного капитала создаваемого ООО. В случае выкупа акций (на основании требования акционера) и/или их дальнейшего гашения в ходе процедуры реорганизации размер уставного капитала создаваемого ООО будет определен за вычетом номинальной стоимости таких акций. Обмен акций Общества на доли участия в уставном капитале создаваемого ООО произвести из расчета предоставления акционерам Общества доли участия в уставном капитале создаваемого ООО, пропорциональной принадлежащим им пакетам акций Общества, включая все голосующие акции, в том числе обыкновенные акции Общества (рег.№ 1-01-00520-А, рег.№ 1-01-00520-А-002D) и привилегированные акции Общества (рег. № 2-01-00520-А).»

5. По пятому вопросу повестки дня:

Отменить решение об утверждении состава Совета Директоров и единоличного исполнительного органа в создаваемом обществе с ограниченной ответственностью в процессе реорганизации Общества, принятого Годовым Общим собранием акционеров Общества 14 июня 2019 года (Протокол Годового Общего собрания акционеров Общества от 14 июня 2019 года), а именно, отменить решение в следующей формулировке: «Утвердить следующий состав Совета Директоров и единоличный исполнительный орган создаваемого общества с ограниченной ответственностью:

- Утвердить Совет Директоров создаваемого общества с ограниченной ответственностью в количестве 5 (пяти) человек - Таня Энн Тернавская, Мингтао Лиу, Чжо Чэнь, Пинг Гонг, Баблюян Ваган Ашотович.
- Передать полномочия единоличного исполнительного органа создаваемого общества с ограниченной ответственностью управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Фосан Евразия Кэпитал» (ОГРН 1157746781280, ИНН 7704327365) на основании Соглашения об управлении от 07 июля 2017 года.»

Внеочередное общее собрание акционеров от 26 марта 2020 года:

На внеочередном общем собрании акционеров, состоявшемся 26 марта 2020 года в форме очного голосования акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу повестки дня:

Определить следующий порядок ведения внеочередного общего собрания акционеров Общества: голосование по вопросам повестки дня осуществляется путем заполнения бюллетеней.

Голосование осуществляется по принципу «одна голосующая акция - один голос».

2. По второму вопросу повестки дня:

Досрочно прекратить полномочия членов Совета директоров Общества.

3. По третьему вопросу повестки дня:

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

1. Таня Энн Тернавская
2. Мингтао Лиу
3. Чжо Чэнь
4. Пинг Гонг
5. Игорь Константинович Даниленко

Внеочередное общее собрание акционеров от 01 октября 2020 года:

На внеочередном общем собрании акционеров, состоявшемся 01 октября 2020 года в форме заочного голосования акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу повестки дня:

Определить следующий порядок ведения внеочередного общего собрания акционеров Общества: голосование по вопросам повестки дня осуществляется путем заполнения бюллетеней.

Голосование осуществляется по принципу «одна голосующая акция - один голос».

2. По второму вопросу повестки дня:

Принять решение о предоставлении согласия на совершение Обществом крупной сделки Обществом - Дополнительного соглашения №1 к Договору о залоге прав по Договору банковского счета №001/0136Z/18 от 21 марта 2018 года между Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» и Обществом на условиях и по форме, указанных в Приложении №1 к Бюллетени №2 для голосования по второму вопросу повестки дня внеочередного общего собрания акционеров Общества.

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 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>.

14. Состояние чистых активов Общества.

РАСЧЕТ
оценки стоимости чистых активов акционерного общества

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	325	-	-
Основные средства	1150	37 243	16 656	5 374
Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 244 463	9 554 905	8 228 599
Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	1 061 444	40 000
Отложенные налоговые активы	1180	162 390	305 873	354 659
Прочие внеоборотные активы	1190	18 383	158 943	22 884
Запасы	1210	1 496	241	238

НДС по приобретенным ценностям	1220	20	-	148
Дебиторская задолженность	1230	152 960	30 241	62 230
Краткосрочные финансовые вложения	1240	1 344 538	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 566 661	831 518	1 426 870
Прочие оборотные активы	1260	6 412	6 293	5 732
ИТОГО активы	-	13 534 891	11 966 114	10 146 734
Заемные средства долгосрочные	1410	3 246 451	3 385 360	3 515 130
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 534 720	1 463 014	1 208 130
Прочие долгосрочные обязательства	1450	234 995	158 437	168 052
Заемные средства краткосрочные	1510	151 729	147 524	111 550
Кредиторская задолженность	1520	712 689	591 518	329 965
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	508	485	720
ИТОГО пассивы	-	5 881 092	5 746 338	5 333 547
Стоимость чистых активов	-	7 653 799	6 219 776	4 813 187

По итогам отчетного 2020 года Общество получило прибыль в размере 851 018 тыс. руб. Факторы, повлиявшие на получение прибыли:

- Рост арендного дохода
- Сокращение расходов на выплату процентов по привлеченным заемным средствам в результате погашения части основного долга

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.

15. 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 Тернавская