

Предварительно
одобрено
Советом директоров
(протокол от 18.05.2015)

Утверждено Годовым
общим собранием
акционеров ОАО
«Голутвинская слобода»
(протокол № 01/15 от
17.06.2015)

Годовой отчет ОАО «Голутвинская слобода» за 2014 год

Открытое акционерное общество «Голутвинская слобода»
Код эмитента: 05300-А

Место нахождения: 119180 г. Москва Якиманская наб. д. 2

Почтовый адрес: 119180 г. Москва Якиманская наб. д. 2

*Информация, содержащаяся в настоящем отчете, подлежит раскрытию в соответствии с
Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам России от 04 октября 2011 года № 11-46/пз-н*

Генеральный директор А.Г. Огиренко

(подпись)

Главный бухгалтер М.С. Кулак



Контактное лицо: Ерузалим Бронислав Станиславович

Тел.: (495) 228-77-00 доб. 2014 Факс: (499) 230-29-67

Адрес электронной почты: EruzalimBS@golutvino.ru

Оглавление

Введение.....	3
1 Общие итоги развития ОАО «Голутвинская слобода» и основные задачи на предстоящий период	3
1.1 Положение ОАО «Голутвинская слобода» в отрасли	3
1.2 Приоритетные направления деятельности ОАО «Голутвинская слобода»	8
1.3 Информация об объеме использованных Обществом в отчетном году энергетических ресурсов	9
1.4 Перспективы развития ОАО «Голутвинская слобода»	9
2 Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов	10
3 Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью ОАО «Голутвинская слобода»	10
3.1 Отраслевые риски	11
3.2 Финансовые риски	11
3.3 Коммерческие риски	11
3.4 Предпринимательские риски	11
3.5 Правовые риски	11
4 Перечень совершенных крупных сделок	12
5 Перечень совершенных сделок, в отношении которых имеется заинтересованность	12
6 Корпоративное управление ОАО «Голутвинская слобода»	13
6.1 Структура органов управления ОАО «Голутвинская слобода»	13
6.2 Состав совета директоров ОАО «Голутвинская слобода»	13
6.3 Единоличный исполнительный орган ОАО «Голутвинская слобода»	16
6.4 Сведения о соблюдении ОАО «Голутвинская слобода» Кодекса корпоративного поведения	16
7 Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа, и членов Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода»	17

Введение

Открытое акционерное общество «Голутвинская слобода» (сокращенное наименование – ОАО «Голутвинская слобода»), учреждено на основании решения Общего собрания учредителей (Протокол № 1 от 05.10.2000г.) в соответствии с ГК РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах» и действующим законодательством РФ, зарегистрировано Московской регистрационной палатой 11 октября 2000 года в реестре за № 002.016.439 и внесено Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 18 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739215404.

ИНН: 7706217696.

Полное наименование Общества на английском языке: Public Joint-Stock Company «Golutvinskaya sloboda».

Место нахождения и почтовый адрес Общества: 119180, Российская Федерация, г. Москва, Якиманская наб., д. 2.

Номер телефона: (495) 228-77-00; номер факса: (499) 230-29-67; адрес электронной почты: GS@golutvino.ru; адрес страницы в сети Интернет: www.golutvino.ru

Годовой отчет ОАО «Голутвинская слобода» за 2014 год, представленный на утверждение Общего годового собрания акционеров, подготовлен в соответствии с требованиями Приказов ФСФР России от 04 октября 2011 года № 11-46/пз-н «Об утверждении Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» и от 02 февраля 2012 года № 12-6/пз-н «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров», с использованием информации, доступной на момент его составления.

Настоящий годовой отчет содержит ряд прогнозных заявлений в отношении хозяйственной деятельности и итогов хозяйственной деятельности Общества, экономических показателей, финансового состояния, а также в отношении ожидаемых результатов деятельности Общества, перспектив развития Общества, в том числе планов Общества. Такие заявления являются только прогнозами, и фактические события или результаты могут существенно отличаться от них. Общество не будет обновлять данные заявления и не несет ответственности за события и обстоятельства, появившиеся после даты составления годового отчета, и отражающие иные сведения в связи с появлением непредвиденных событий.

1 Общие итоги развития ОАО «Голутвинская слобода» и основные задачи на предстоящий период

1.1 Положение ОАО «Голутвинская слобода» в отрасли

Факторами успеха ОАО «Голутвинская слобода» в своей отрасли являются:

- устойчивая репутация Общества, имеющего положительный опыт работы на рынке офисной недвижимости г. Москвы;

- удобные местоположение объектов и формат помещений, высокое качество услуг.

Основным предметом производственной, хозяйственной и финансовой деятельности Общества в 2014 году, определившим финансовый результат, как и в предшествующие отчетному году, являлось предоставление в аренду, управление и эксплуатация его имущественного комплекса, а именно объектов недвижимости, принадлежащих ему на праве собственности.

Структура коммерчески используемых помещений Общества в 2014 году выглядела следующим образом:

Тип помещения	Доля (по площади) в объеме услуг, %
Офисные помещения класса А	81,35
Офисные помещения класса В	4,12
Прочие помещения	14,53

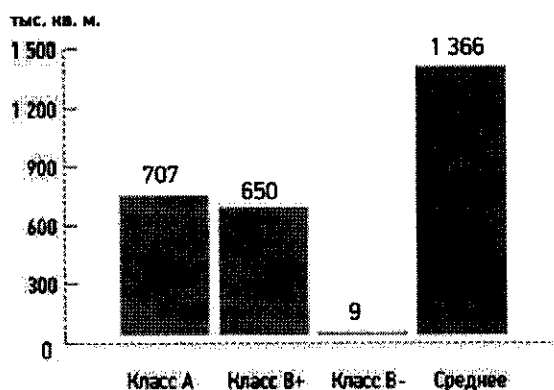
Тип машиномест		Доля (по количеству) в объеме услуг, %
Теплые	однорусные	5,63
	двухрусные	9,93
Холодные	однорусные	84,44

В целом базовые показатели этой деятельности соответствовали общей ситуации на рынке аналогичной недвижимости центральной части г. Москвы.

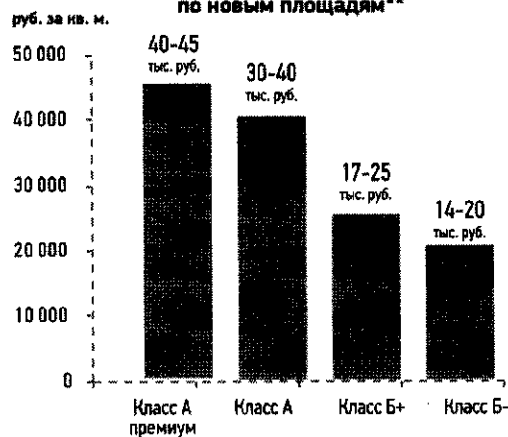
Согласно обзору рынка офисной недвижимости, опубликованному на сайте www.ilm.ru:

«Общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы по итогам 2014 г. достиг 17 млн. кв.м, из которых офисы класса А составляют 22% (это 3,7 млн. кв.м) и офисы класса В – 78% (13,3 млн. кв.м). Как и ожидалось, темпы строительства 2014 г. достигли своего максимума за последние 5 лет. В течение двенадцати месяцев было введено 1,4 млн. кв.м. Это почти в два раза превышает аналогичный показатель 2013 г. За четыре квартала 2014 г. на рынок вышло 52 офисных объекта. Крупнейшие из них: первая фаза бизнес парка «КомСити» (фаза Альфа офисной площадью 107000 кв.м), бизнес центры «Президент Плаза» (96096 кв.м), «Лотос» (88200 кв.м), «Поклонная 5» (85572 кв.м), а также две башни на территории ММДЦ Москва-Сити – «ОКО» (110000 кв.м) и «Стальная Вершина» (86 800 кв.м).

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 2014 г.



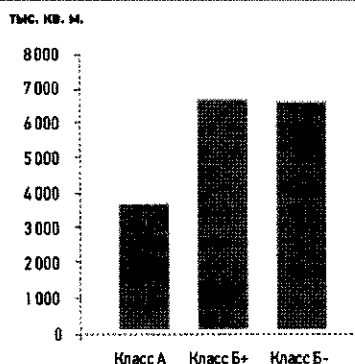
Ставки аренды в совершенных сделках по новым площадям**



**Арендные ставки с учетом НДС и эксплуатационных расходов за помещение в состоянии "с отделкой", по БТИ.

На московском рынке сформировалось избыточное предложение. По итогам декабря доля свободных помещений в среднем по рынку составила 15,5%. Объемы нового предложения почти в 2 раза превышают чистое поглощение. Предложение свободных помещений в классе А превысило уровень кризисных значений 2008-2009 гг. и достигло уровня в 26%.

Общий объем офисных площадей на конец 2014 г.



Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2014 г.*

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 2014 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Стальная Вершина	Пресненская наб., 12 участок	Нафта Москва /MCG Group	А	86 800	1 кв. 2014
Миранс Плаза, корпус Д	Кутузовский пр-т, 32, корп. Д	Стройгазконсалтинг	А	30 000	1 кв. 2014
Президент Плаза	Кульнева ул., 4, стр. 2	Международный Центр девелопмент	А	96 096	2 кв. 2014
Поклонная 5	Поклонная ул., 5, корп. 1-5	ALPINE	В+	85 572	2 кв. 2014
АРКУС III	Ленинградский пр-т, 37А	AB Development	А	33 213	2 кв. 2014
СитиСити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.	PPF Group	А	107 500	3 кв. 2014
Лотос	Одесская ул., вл. 2	MR Group	А	88 200	3 кв. 2014
Порт Плаза	Проектируемый пр-д №4062, 6	Plaza Development	В+	62 000	3 кв. 2014
Савеловский Сити, ф. I	Складочная ул., вл. 1	MR Group	В+	51 451	3 кв. 2014
ОКО	Тестовская ул., 16	Capital Group	А	110 000	4 кв. 2014
Верейская Плаза III	Верейская ул., 29, стр. 33,134	Plaza Development	В+	76 900	4 кв. 2014
Водный	Головинское ш., вл. 5	MR Group	А	52 335	4 кв. 2014
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel Properties	В+	39 645	4 кв. 2014
Aero City	Химки, Куркинское ш., р-н Бугаковского залива	Высота	В+	32 635	4 кв. 2014

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 2014 г.

На конец 2014 г. общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 745 тыс. кв.м. Это превышает аналогичный показатель прошлого года на 630 тыс. кв.м, когда происходило высвобождение большого объема помещений класса В-, и перемещение арендаторов происходило без изменения занимаемых площадей. Но по итогам года под влиянием ухудшения состояния российской экономики и геополитической напряженности мы наблюдаем снижение спроса со стороны арендаторов. Так, за три последних месяца 2014 г. общий объем занятых арендаторами офисов в Москве увеличился только на 144 тыс. кв.м, что в два раза меньше объемов чистого поглощения в 3 квартале. В условиях экономического кризиса компании не только остановили расширение, но и начали сокращения персонала. В течение 4 квартала мы наблюдали изменение структуры спроса на дополнительные площади. Если до этого чистое поглощение в классе А превышало

значение показателя в классе Б+, то по итогам года значения сравнились и на оба класса приходится по 365 тыс. кв.м. Все это говорит о падении спроса на дорогие офисы класса А, когда экономия на аренде офиса также является одним из способов снижения затрат компании. В свою очередь, в последнем квартале произошло высвобождение офисных площадей в объектах класса Б-, что привело к снижению чистого поглощения в данном классе по итогам 2014 г. до 15 тыс. кв.м. Это объясняется тем, что в условиях избыточного предложения и высокой конкуренции собственников, компании-арендаторы освобождают помещения класса Б- и переезжают в объекты лучшего качества, достигая комфортных условий аренды. Стимулируя переезд клиентов, помимо привлекательных коммерческих условий и курсовых коридоров, собственники активно предлагают арендные каникулы, отделку помещений или ее компенсацию.

В 2014 г. мы наблюдали увеличение количества запросов от компаний по пересмотру условий аренды на занимаемые площади. Арендаторы, стремясь сократить расходы, отдают предпочтение продлению договоров и остаются в текущих зданиях, но на более привлекательных условиях.

На московском рынке офисной недвижимости сформировалось избыточное предложение. Начиная со 2 квартала 2014 г., уровень вакантных площадей демонстрирует рост. Так, на конец декабря доля свободных помещений в среднем по рынку составила 15,5%, что на 1,5% больше показателя прошлого года. Причиной этому послужила возросшая строительная активность, а также снижение потребностей арендаторов в дополнительных площадях: по итогам 2014 г. объемы нового предложения почти в 2 раза превышают чистое поглощение. Наиболее сильно это отразилось на объектах класса А, здесь сохраняется наибольший уровень вакантных площадей. Предложение свободных помещений в данном классе превысило уровень кризисных значений 2008-2009 гг. и достигло максимального, для московского рынка уровня в 26,2%. Вследствие ввода большого объема новых площадей доля вакантных помещений в течение года увеличилась на 6,2%. Диапазон значения данного показателя варьируется в зависимости от географии объектов. Наибольшая доля свободных помещений класса А по итогам 4 квартала 2014 г. сохраняется в районах СЗАО после ЧТК (70%) и ЗАО до ЧТК (64%). Такое высокое значение показателя в данных районах связано с большим объемом вакантных площадей в нескольких крупных объектах. Кардинальные изменения в течение года можно заметить в районе ЮВАО до ЧТК, где ранее отсутствовали объекты класса А. Здесь предложение свободных площадей восполнилось благодаря строительству нового бизнес центра Dominion Tower и составило 60%. Совокупная площадь вакантных помещений в ММДЦ «Москва-Сити» по итогам года составила 43%, причем основная часть свободных площадей приходится на объекты, введенные в 2013-2014 гг.: «Меркурий Сити», «Стальная Вершина», «ОКО». В ЦАО свободными на конец декабря являются 14% площадей.

Наиболее сильное снижение ставок аренды произошло в 4 квартале, когда под влиянием экономического кризиса спрос на дополнительные площади со стороны арендаторов упал. Колебания курса, избыточное предложение, конкуренция между собственниками, готовыми корректировать ставки аренды в целях привлечения арендаторов, также не способствовали росту ставок аренды. В рамках последнего квартала произошла девальвация рубля, поэтому сегодня долларовые ставки аренды не актуальны для участников рынка. Основная доля сделок сейчас заключается в рублевом эквиваленте с пересмотром ставки через 2-4 года. Если же договоренности по заключению рублевых договоров не достигаются, то собственники готовы предлагать валютные коридоры для фиксации курса. Больше того, реальная стоимость аренды по закрытым сделкам значительно отличается от запрашиваемой собственником ставки: дисконт, который может получить арендатор в процессе переговоров, в ряде случаев достигает 40% от первоначальной стоимости аренды. В итоге, можно сделать выводы, что на конец 4 квартала 2014 г. ставки аренды в совершенных сделках в рублевом эквиваленте не изменились, а во многих случаях даже снизились по сравнению с 3 кварталом. Также стоит отметить сокращение на рынке сделок по аренде помещений в состоянии «под отделку». В случае если же они происходили, то финансирование отделки выполнялось, главным образом, за счет арендодателя.

В начале 2014 г. ожидания роста арендных ставок оставались низкими, большинство собственников понижали стоимость аренды. Такая тенденция началась еще в октябре прошлого года, индекс так и не пересек границы в 50 пунктов. Во 2 квартале в объектах класса А большая

часть арендодателей продолжает придерживаться позиции по снижению арендных ставок, и индекс опускается до 42%. В классе Б+ ситуация обратная, к июлю 2014 г. индекс демонстрирует рост, большинство собственников повышают ставки в связи с увеличением налога на имущество, который теперь рассчитывается на основании кадастровой стоимости объекта. Но начиная с июля, показатель индекса ожидания арендных ставок для класса А и Б+ показывает схожую динамику. В условиях падения спроса и избыточного предложения, собственники начинают корректировать ставки в сторону снижения, и индекс демонстрирует резкий спад. В настоящее время индекс достиг своего минимума за всю историю наблюдения, опустившись до 20 пунктов для класса А и 13 пунктов для класса Б+.

В 2015 г. на московском рынке к вводу в эксплуатацию девелоперами заявлено более 1 млн. кв. м высококачественных офисных площадей. По оценкам экспертов, объекты с высокой стадией готовности будут достраиваться и выходить на рынок, но проекты на нулевом или низком цикле строительства будут приостанавливаться. Поэтому, в условиях сложной экономической ситуации и падения спроса, в 2015 году ожидается снижение объемов нового строительства на 40-50% по сравнению с 2014 г. Наиболее вероятно, что в 2015 г. будет достроено не более 700-800 тыс. кв.м офисных площадей. Практически все новое строительство (95%) будет сосредоточено за пределами ЦАО. Основная доля площадей появится в следующих районах: в ЗАО - 36% площадей от планируемого ввода, в ММДЦ Москва-Сити – 20% и в СЗАО – 19%. В условиях, когда компании стремятся сократить свои расходы, снижение спроса на аренду офисных помещений сохранится. Поэтому наиболее востребованными будут те объекты, собственники которых готовы предлагать привлекательные условия для своих арендаторов.

Наиболее крупные объекты, ожидаемые к вводу в 2015 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Ю-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	Галс-Девелопмент	А	108 623
Оружейный	Оружейный пер., 41	ЗАО «Садовое кольцо»	А	90 000
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	А	80 500
НеоГео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б-	70 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	А	64 000
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	А	60 000
Симонов Плаза	Ленинская Слобода ул., 26	City&Malls PFM	Б+	65 500
Большевик, ф. 16 b II	Ленинградский пр-т, 15, кор. 1	O1 Properties	А	54 000
Сириус Парк, ф2, стр. 1, 4/9	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	52 500
Атлантик	Монайский Вал ул., вл. 8	Dallas Development & Construction	А	48 500
Паллау-РБ	Рублево-Успенское ш., вл. 1	Ферро-Строй	А	46 500
Отрадный, ф. II	Отрадная ул., 2Б	Мотек-Ц	Б+	45 400
Greendale	Октябрьская ул., 98	O1 Properties	А	35 000
Бизнес-парк G10, ф. I	Киевское ш. 0,5 км от МКАД	Комстрин	А	30 200
Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	БИН	Б+	26 000
Новатор	г. Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24 000
Крылатские Холмы, здание 5	Крылатская ул., 19	CMI Development	Б+	21 900
Демидов, Красная Роза	Тимура Фрунзе ул., 11	KR Properties	А	21 498

Небольшие компании, главным образом, будут интересоваться помещениями в состоянии «с отделкой». На большие площади в состояние «под отделку» спрос со стороны крупных арендаторов может быть усилен, в случае если финансирование отделки будет происходить за счет собственника. Впрочем, стоит ожидать увеличение числа сделок по покупке помещений. Некоторые компании решат воспользоваться текущей ситуацией на рынке и будут готовы

приобрести офис для собственного размещения на выгодных для себя условиях. Главным трендом будет переход арендодателей на рублевые ставки и фиксирование валютного курса. Все больше собственников будут стремиться предоставить выгодные условия для арендаторов, чтобы максимально сократить количество свободных площадей в своих объектах.

«Идеальный шторм» на рынке офисной недвижимости Москвы - совпадение нескольких факторов, которые негативно влияют на собственников и банки. Внутренними факторами для рынка недвижимости являются избыточный объем имеющегося предложения офисов и увеличение налога на недвижимость. Внешнее влияние оказывают снижение экономической активности бизнеса, в.т.ч. «схлопывание» российской активности некоторых иностранных компаний из-за санкций, отсутствие перспектив роста экономики в среднесрочной перспективе, увеличение расходов собственников в результате деофшоризации, резкое удорожание кредитных ресурсов и, самый мощный фактор, девальвация рубля в результате введения санкций и падения цены на нефть. В результате, в последние месяцы на офисном рынке мы наблюдаем систематическое снижение ставок аренды, снижение доходности активов и отсутствие инвестиционной активности. Наиболее сильное влияние оказала девальвация, которая провоцирует переход на аренду в рублях и критическое увеличение долговой нагрузки (в Москве подавляющее большинство кредитов на недвижимость в валюте) в пересчете на рубли. Уменьшение запланированных доходов и критическое увеличение долговой нагрузки повышает риск дефолтов по кредитам. В результате, давление с рынка недвижимости переносится на банковскую систему, которая и так испытывает существенное напряжение из-за проблем в других секторах и отсутствия внешнего фондирования. Однако, после шторма всегда наступает спокойствие. В целом, девальвация национальной валюты стимулирует экономику и затем подталкивает упавшие цены на недвижимость, т.к. создаются дополнительные рабочие места и, соответственно, увеличивается спрос на офисные помещения. В среднесрочной перспективе, инфляция должна упасть до 7-9%, чтобы кредиты стали более доступными для недвижимости. Когда это реализуется, инвестиционный рынок начнет функционировать. Однако, в любом случае, арендные ставки и инвестиционные стоимости в офисной недвижимости не вернутся к уровням 2013 года (которые так и не достигли уровня 2008 года) в течение следующих 5 лет...».

Доля свободных площадей Общества в начале 2014 года составляла 7,9 %.

Ввиду сложившейся кризисной ситуации в течение отчетного года доля свободных площадей претерпевала изменения и на конец 2014 года она составляла 17,5%.

Средневзвешенная ставка по всем сданным помещениям за год снизилась на 3%.

На начало года было сдано 93% машино-мест, на конец года показатель уменьшился на 3%. В течение года рублевая ставка за машино-место росла и на конец года увеличилась на 16,5%.

Таким образом, в условиях кризисной ситуации на рынке офисной недвижимости Общество сохранило свои позиции на рынке.

1.2 Приоритетные направления деятельности ОАО «Голутвинская слобода»

Приоритетные направления производственной деятельности Общества на 2014 год не претерпели изменений, как и в предшествующие периоды, они включают в себя:

- предоставление в аренду офисных и иных помещений, надлежащее оформление связанных с этим правоотношений;
- инвестиционная деятельность, направленная на дальнейшую реализацию инвестиционной программы «Голутвинская слобода», взаимодействие с соинвесторами;
- управление объектами недвижимости, профилактический и текущий ремонт, качественная эксплуатация основных средств.

Записи о зарегистрированных правах ОАО «Голутвинская слобода» на объекты недвижимости в установленном порядке внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ниже приведена информация об исполнении Бюджета 2014 года.

Выручка от основной деятельности (аренда и услуги управления) за отчетный период выросла на 18% относительно аналогичного показателя прошлого года и на 1% относительно планового значения. Такие показатели соответствуют планам, которые ставила перед собой компания на 2014 год.

В структуре доходов основную часть (более 50%) обеспечивает аренда помещений класса А. Доходы от аренды помещений класса В составляют 15%. Несмотря на то, что доходы от пользования машино-местами составляют 5%, наличие такой услуги является одним из факторов, обеспечивающих высокую классность офисных помещений и соответствующий ей доход от предоставления этих помещений в аренду.

Несмотря на рост выручки, расходы, формирующие себестоимость основной деятельности снизились на 9,7% к прошлому году, но превысили плановое значение на 6,8%. Снижение себестоимости в отчете о финансовых результатах относительно 2013 года, явилось следствием изменений в учетной политики компании, что позволило непрофильные затраты относить на прочие расходы и капитальные вложения. В связи с этим, в составе себестоимости сократились расходы на содержание автотранспорта на 32%, на содержание помещений, более чем на 13%, техобслуживание объектов на 10%, юридические и рекламные услуги, а также расходы на персонал. При этом в связи с ростом тарифов коммунальные платежи выросли в среднем от 4 до 10%. По итогам года прибыль от продаж (от основной деятельности) превысила значение 2013 года на 49%, но оказалась ниже планового задания на 3%. Рентабельность продаж выросла относительно 2013 года на 46% до 59%, что является результатом как изменения учетной политики в отношении себестоимости, так и роста курса европейской и американской валюты в части доходов компании. Сальдо прочих доходов и расходов в 2014 году, как и в 2013, составило отрицательную величину, т.к. рост курса американской валюты привел дальнейшей к переоценке стоимости валютного кредита и, как следствие, к значительному росту курсовых разниц в составе прочих расходов, что обусловило существенное превышение их над плановыми показателями. В результате чистая прибыль общества по итогам года показала отрицательное значение.

1.3 Информация об объеме использованных Обществом в отчетном году энергетических ресурсов.

Основными энергетическими ресурсами, используемыми для коммерческой деятельности Общества, являются электрическая и тепловая энергия, годовой расход которых за отчетный период составил 7 млн. кВт/ч электрической энергии на общую сумму 30 млн. руб. (без НДС) и 3,26 тыс. Гкал тепловой энергии на сумму 3,9 млн. руб. (без НДС), что в натуральных единицах на 7 % выше и на 40 % ниже соответствующих показателей 2013 года. Не смотря на то, что общество постоянно работает над внедрением технологии энергосбережения, что приводит к ежегодному снижению удельного потребления энергетических ресурсов, на их ежегодную величину влияет кол-во занятых арендаторами коммерчески используемых помещений.

1.4 Перспективы развития ОАО «Голутвинская слобода»

Стратегия развития Общества ориентирована на дальнейшую реализацию инвестиционной программы «Голутвинская слобода», инвестиционную деятельность в городе Москве и иных регионах РФ, предполагающую создание современных объектов, предназначенных для последующего коммерческого использования; повышение эффективности и качества управления и эксплуатации объектов недвижимости.

В текущей ситуации основной задачей Общества является поддержание стабильности его бизнеса. Для этого Общество осуществляет такую маркетинговую политику и такое внимательное и оперативное взаимодействие с арендаторами, которые обеспечивают заинтересованность арендаторов в продолжении отношений, создание для них наиболее комфортных условий аренды, в том числе финансовых.

Предоставление в пользование машино-мест, как самостоятельный продукт арендных

отношений, в большей степени подвержен уменьшению спроса, нежели аренда офисных и иных помещений. Для стабилизации этого сегмента разрабатываются специальные тарифные планы, более гибкие и комфортные для потребителей этих услуг.

Названные меры можно считать основными антикризисными (страховочными) мерами, обеспечивающими стабильность и регулярность дохода.

Общество всегда предпринимало необходимые действия по оптимизации расходов, в том числе по энергосбережению, эффективному управлению объектами недвижимости, рациональному использованию трудовых и финансовых ресурсов.

Прогнозный бюджет 2015 года, несмотря на спад деловой активности, характеризуется увеличением выручки, в том числе в связи со значительно выросшим курсом европейской и американской валюты.

При этом себестоимость в 2015-м году планируется удержать на уровне отчетного 2014 года. В результате прогнозируется дальнейшее увеличение рентабельности продаж.

2 Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов

Дивидендная политика Общества основывается на балансе интересов Общества и его акционеров, на повышении инвестиционной привлекательности Общества и его капитализации, на уважении и строгом соблюдении прав акционеров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Общества и его внутренними документами.

По рекомендации Совета директоров годовое Общее собрание акционеров (протокол №01/14 от 17.06.2014) приняло решение по результату 2013 финансового года выплатить из нераспределенной прибыли дивиденды владельцам обыкновенных и привилегированных акций Общества. Дивиденды выплачены частями в 2014 и 2015 годах.

3 Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью ОАО «Голутвинская слобода»

В отчетном периоде в Обществе продолжалась работа, направленная на дальнейшее развитие системы управления рисками, способной адекватно реагировать на выявленные (прогнозируемые) риски и операционную деятельность Общества. Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля, в ходе которого Общество регулярно выявляет, оценивает и контролирует угрозы и возможности, адаптирует свою деятельность с целью уменьшения вероятности и потенциальных последствий угроз. В рамках своей политики управления рисками Общество учитывает не только интересы акционеров, но и возможные последствия своей деятельности для других заинтересованных лиц.

Система управления рисками направлена на:

- своевременное решение задач по обеспечению выполнения задач Общества, по достижению целей системы стратегического развития в условиях неопределенности в отрасли;
- повышение эффективности управления Общества за счет повышения качества (на всех уровнях) управленческих решений, принимаемых в условиях неопределенности в отрасли и бизнес среды;
- расширение понимания менеджментом Общества основных объектов риска, которые влияют на эффективность управленческих решений, в том числе за счет формализации рискообразующих факторов, моделей и способов управления рисками;
- повышение качества прогнозов неблагоприятных изменений, связанных с управлением Обществом, реализацией проектов, программ;
- уменьшение уровня потерь, в т.ч. непредвиденных расходов;

Наиболее значимыми для Общества рисками в настоящее время являются:

- отраслевые риски;
- финансовые риски;

- коммерческие риски;
- предпринимательские риски;
- правовые риски.

3.1 Отраслевые риски

Внешние риски минимальны, так как Общество не осуществляет внешнеторговой деятельности. Весь объем деятельности реализуется на внутреннем рынке.

В то же время децентрализация офисных предложений и ухудшение макроэкономической ситуации в РФ может привести к падению спроса в сегменте офисной недвижимости.

Предпринимаемые действия Общества, направленные на уменьшение риска:

- изучение потребительских предпочтений и тенденций их развития при реализации проектов;
- регулярное проведение маркетинговых исследований в целях анализа предпочтений арендаторов, объемов и структуры спроса.

3.2 Финансовые риски

Финансовое состояние и результат финансово-хозяйственной деятельности Общества в определенной степени зависит от колебания курса рубля к доллару США, что является фактором валютного риска. В случае существенного влияния этого риска Общество планирует принять следующие необходимые меры по адаптации к рыночной ситуации:

- пересмотреть структуру финансирования;
- оптимизировать затратную часть деятельности;
- пересмотреть программы капиталовложений и заимствований.

Из показателей финансовой отчетности Общества наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков внереализационные (прочие) доходы и расходы и, как следствие, прибыль Общества.

Ухудшение ситуации на финансовых рынках может привести к снижению прибыли, возникновению трудностей в привлечении финансирования и, в свою очередь, может временно негативно сказаться на объемах деятельности Общества.

Общество имеет хорошую кредитную историю.

3.3 Коммерческие риски

Все программы, осуществляемые Обществом, характеризуются умеренными коммерческими рисками.

Тем не менее, в части прочих расходов планируется увеличение сумм резервов под обесценение финансовых вложений и по сомнительным долгам, в частности по дебиторам, чьи возможности исполнения финансовых обязательств зависят от своевременного оформления городов правоотношений по инвестиционным контрактам, в том числе акта о его реализации.

3.4 Предпринимательские риски

В 2015 году арендные отношения с рядом арендаторов откорректированы с учетом ситуации на рынке недвижимости. Запланировано прекращение отдельных договоров аренды, что, в случае, если они не будут продлены, может уменьшить выручку как от простаивающих помещений в период «поиска» арендатора, так и от предоставления так называемых «каникул» новым арендаторам на проведение косметического ремонта.

3.5 Правовые риски

Правовые риски связаны с возможным принятием законодательных и нормативно-правовых актов, которые могут повлиять на работу Общества.

Основными правовыми рисками является задержка в принятии исполнительными органами власти города Москвы распорядительных документов и в оформлении соответствующих правоотношений, в том числе подтверждению их исходных технико-экономических параметров, по инвестиционным контрактам, осуществляемым партнерами Общества, что может существенно повлиять на ограничение их возможностей по своевременному и полному исполнению финансовых обязательств перед Обществом по возврату финансовых вложений и погашению дебиторской задолженности.

Судебных процессов, результаты которых могли бы существенным образом отразиться на результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества, не ожидается.

4 Перечень совершенных крупных сделок

В 2014 году ОАО «Голутвинская слобода» совершило следующие крупные сделки, одобренные в соответствии со статьей 79 ФЗ «Об акционерных обществах»:

- на внеочередном общем собрании акционеров (протокол № 01-08/14 от 31.01.2014) одобрены дополнительное соглашение № 1 к Кредитному договору № 38-196/15/01-13-КР от 17.01.2013, дополнительное соглашение № 1 к Договору об ипотеке № 38-196/19/09-13-ЗН/01 (залог недвижимости) от 17.01.2013, дополнительное соглашение № 1 к Договору об ипотеке № 38-196/19/10-13-ЗН/01 (залог недвижимости) от 23.01.2013, дополнительное соглашение к договору обеспечительной уступки прав требования № 38-196/18/06-13-Ф/01 от 23.01.2013, дополнительное соглашение к договору обеспечительной уступки прав требования № 38-196/18/07-13-Ф/01 от 23.01.2013, дополнительное соглашение к договору обеспечительной уступки прав требования № 38-196/18/08-13-Ф/01 от 23.01.2013, заключенных между Акционерным коммерческим банком «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) и Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода»;

- на годовом общем собрании акционеров (протокол № 01/14 от 17.06.2014) одобрены дополнительное соглашение № 2 к кредитному договору № 38-196/15/01-13-КР от 17.01.2013 и дополнительные соглашения к Договору об ипотеке № 38-196/19/09-13-ЗН/01 от 17.01.2013 и Договору об ипотеке № 38-196/19/10-13-ЗН/01 от 23.01.2013 о внесении изменений в части изменения условий обеспечиваемого обязательства – Кредитного договора № 38-196/15/01-13-КР от 17.01.2013, заключенных между Акционерным коммерческим банком «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) и Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода».

5 Перечень совершенных сделок, в отношении которых имеется заинтересованность

В 2014 году ОАО «Голутвинская слобода» совершило следующие сделки с заинтересованностью, одобренные в соответствии со статьями 81 и 83 ФЗ «Об акционерных обществах»:

- на внеочередном общем собрании акционеров (протокол № 02-08/14 от 18.02.2004) одобрены Дополнительное соглашение от 30.09.2013 к Договору займа № 238/02 от 21.01.2013, Договор займа в пределах сумм от 134 000 000,00 (Ста тридцати четырёх миллионов) рублей до 142 000 000,00 (Ста сорока двух миллионов) рублей, заключаемые между Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода» и Закрытым акционерным обществом «Голутвинский двор» и Договор займа в пределах сумм от 410 000 000,00 (Четырёхсот десяти миллионов) рублей до 433 000 000,00 (Четырёхсот тридцати трёх миллионов) рублей, заключаемый между Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода» и Открытым акционерным обществом «Красные текстильщики»;

- на годовом общем собрании акционеров (протокол № 01/14 от 17.06.2014) одобрен договор займа между Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода» и Открытым

акционерному обществу «Красные текстильщики», совершаемый в будущем в процессе осуществления Обществом его обычной хозяйственной деятельности с предельной суммой 60.000.000,00 (Шестьдесят миллионов и 00/100) рублей;

- на внеочередном общем собрании акционеров (протокол № 03-08/14 от 24.07.2014) одобрены Дополнительное соглашение к договору займа № 238/02 от 21.01.2013 и Дополнительное соглашение к договору займа № 1067/08 от 18.02.2014, заключенные между Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода» и Закрытым акционерному обществу «Голутвинский двор»;

- на внеочередном общем собрании акционеров (протокол № 04-08/14 от 26.09.2014) одобрено заключение в будущем в процессе осуществления Обществом его обычной хозяйственной деятельности между Открытым акционерным обществом «Голутвинская слобода» и Закрытым акционерному обществу «Голутвинский двор» Договора (договоров) займа с предельной суммой до 300.000.000 (Трехсот миллионов) рублей.

6. Корпоративное управление ОАО «Голутвинская слобода»

Система управления ОАО «Голутвинская слобода» основана на следующих принципах:

- соблюдение прав и интересов акционеров;
- обеспечение прозрачности и открытости управленческой и финансовой информации ОАО «Голутвинская слобода»;
- обеспечение соблюдения норм и требований действующего законодательства, следование в своей деятельности российским и международным стандартам корпоративного управления;
- создание и поддержание доверия между участниками корпоративного управления.

6.1. Структура органов управления ОАО «Голутвинская слобода»

Высшим органом управления ОАО «Голутвинская слобода» является общее собрание акционеров.

Для эффективного управления в ОАО «Голутвинская слобода» созданы следующие органы:

- Совет директоров, осуществляющий общее руководство ОАО «Голутвинская слобода»;
- единоличный исполнительный орган - Генеральный директор, осуществляющий текущее руководство ОАО «Голутвинская слобода».

6.2. Состав совета директоров ОАО «Голутвинская слобода»

Избрание членов Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода» на годовом Общем собрании акционеров 17 июня 2014 года проходило кумулятивным голосованием (протокол №01/14). В Совет директоров избраны:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • Варфоломеева Светлана Владимировна | - 17730 голосов. |
| • Губа Виктор Георгиевич | - 17730 голосов. |
| • Коваль Игорь Валерьевич | - 17730 голосов. |
| • Огиренко Андрей Григорьевич | - 17730 голосов. |
| • Огиренко Лидия Семеновна | - 17730 голосов. |
| • Поляков Михаил Геннадьевич | - 17730 голосов. |
| • Томбак Александр Семенович | - 17730 голосов. |

Информация о членах Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода»:

Председатель:

Губа Виктор Георгиевич

Год рождения: 1950

Образование: *высшее, Московский инженерно-физический институт (1973), кандидат*

физико-математических наук

Должности за последние 5 лет:

Период: **2000 - наст. время**

Организация: **ОАО «Управляющая компания ЦАО»**

Сфера деятельности: **инвестиции в строительство, функции заказчика-застройщика, управление недвижимостью**

Должность: **Заместитель Генерального директора**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: **не имеет**

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **не имеет**

Члены Совета директоров:

Варфоломеева Светлана Владимировна

Год рождения: **1959**

Образование: **высшее, Свердловский юридический институт (1981), кандидат юридических наук**

Должности за последние 5 лет:

Период: **2009 – 2010**

Организация: **ООО «Холдинг «Вятводспирт»**

Должность: **заместитель Генерального директора**

Период: **2010 - наст. время**

Организация: **ОАО «Голутвинская слобода»**

Сфера деятельности: **инвестиции в строительство, сдача в аренду нежилых помещений, машино-мест**

Должность: **начальник юридического отдела**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: **не имеет**

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **не имеет**

Коваль Игорь Валерьевич

Год рождения: **1961**

Образование: **высшее, Московский инженерно-физический институт (1984), кандидат технических наук**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1997 - наст. время**

Организация: **ЗАО «Столичная гаражная компания»**

Сфера деятельности: **инвестиции в строительство, функции заказчика-застройщика, сдача в аренду нежилых помещений, машино-мест**

Должность: **Генеральный директор**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: **не имеет**

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **не имеет**

Огиренко Андрей Григорьевич

Год рождения: **1959**

Образование: **высшее, Московский инженерно-физический институт (1982), кандидат технических наук**

Должности за последние 5 лет:

Период: **2001 - наст. время**

Организация: **ОАО «Красные текстильщики»**

Сфера деятельности: **сдача в аренду нежилых помещений**

Должность: **Генеральный директор**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: **не имеет**

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **является сыном члена Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода» Огиренко Л.С.**

Огиренко Лидия Семеновна

Год рождения: **1929**

Образование: **высшее, Харьковский политехнический институт (1953), кандидат технических наук**

Должности за последние 5 лет:

Период: **2000 - наст. время**

Организация: **ОАО «Управляющая компания ЦАО»**

Сфера деятельности: **инвестиции в строительство, функции заказчика-застройщика, управление недвижимостью**

Должность: **помощник генерального директора**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: **не имеет**

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **является матерью Генерального директора ОАО «Голутвинская слобода» Огиренко А.Г.**

Поляков Михаил Геннадьевич

Год рождения: **1972**

Образование: **высшее, Московский государственный горный университет (1996), инженер-системотехник**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1997 - наст. время**

Организация: **ОАО «Управляющая компания ЦАО»**

Сфера деятельности: **инвестиции в строительство, функции заказчика-застройщика, управление недвижимостью**

Должность: **помощник Генерального директора**

Доля в уставном капитале эмитента: **доли не имеет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: **не имеет**

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **не имеет**

Томбак Александр Семенович

Год рождения: **1961**

Образование: **высшее, Московский институт нефтехимической и газовой промышленности (1984)**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1991 - наст. время**

Организация: **ЗАО «Нафтам»**

Сфера деятельности: **инвестиции в строительство, функции заказчика-застройщика**

Должность: **Генеральный директор**

Доля в уставном капитале эмитента: *доли не имеет*

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: *долей не имеет*

Опционы эмитента, дочерних/зависимых обществ: *не имеет*

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *не имеет*

Уставом ОАО «Голутвинская слобода» (редакция от 24.12.2004) предусмотрено, что по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров. Размер таких вознаграждений и компенсаций устанавливается решением общего собрания акционеров.

Годовое общее собрание акционеров «Голутвинская слобода» (протокол № 01/14 от 17.06.2014) не принимало решения о выплате вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода».

6.3. Единоличный исполнительный орган ОАО «Голутвинская слобода»

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор, который осуществляет руководство текущей деятельностью Общества и подотчетен Общему собранию акционеров Общества и Совету директоров.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор:

Огиренко Андрей Григорьевич

Год рождения: **1959**

Образование: **высшее, Московский инженерно-физический институт (1982г.),**

Дипломант Высшей коммерческой школы Академии народного хозяйства при Совете министров СССР,

Кандидат технических наук,

Заслуженный строитель Российской Федерации.

В соответствии с Кодексом корпоративного поведения от 05 апреля 2002 года, рекомендации к применению которого утверждены Распоряжением ФКЦБ от 04 апреля 2002 года № 421/р, при назначении Генерального директора ОАО «Голутвинская слобода» Совет директоров руководствовался теми принципами, что назначенное на эту должность лицо должно обладать профессиональной квалификацией, необходимой для руководства текущей деятельностью Общества, личностные качества которого не вызывают сомнений в том, что оно будет действовать в интересах ОАО «Голутвинская слобода».

Коллегиальный исполнительный орган в обществе не создан, т.к. уставом не предусмотрен.

6.4. Сведения о соблюдении ОАО «Голутвинская слобода» Кодекса корпоративного поведения

В своей деятельности Общество придерживается основных положений, предусмотренных Кодексом корпоративного поведения, рекомендованным ФКЦБ России.

Общество обеспечивает акционерам возможность осуществлять свои права, связанные с участием в Обществе, в том числе право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений на общем собрании акционеров, право на получение дивидендов и информации о деятельности Общества.

Совет директоров определяет стратегию развития и приоритетные направления деятельности общества, члены Совета директоров избираются посредством прозрачной

процедуры, учитывающей разнообразие мнений акционеров, обеспечивающей соответствие состава совета директоров требованиям законодательства. Заседания Совета директоров проводятся регулярно, члены Совета директоров принимают активное участие в работе Совета директоров.

Генеральный директор избирается общим собранием акционеров и осуществляет эффективное руководство деятельностью общества.

Общество учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников общества, и поощряет активное сотрудничество общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов общества, стоимости акций и иных ценных бумаг общества, создания новых рабочих мест.

В Обществе создана Ревизионная комиссия, которая способствует обеспечению эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

7. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа, и членов Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода»

Средний размер вознаграждения Генерального директора соответствовал штатному расписанию и условиям трудового договора, заключенного с ним Обществом.

Члены Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода» не получают вознаграждения за выполнение функций членов Совета директоров ОАО «Голутвинская слобода».

Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью 17 (семнадцать) листов

Генеральный директор
ОАО «Общественное общество «Томитинское»



А.Г.Огиренко