

Предварительно одобрено
Советом директоров
(протокол от 18.05.2016)

Утверждено
Годовым общим собранием
акционеров
ОАО «Голутвинская слобода»
(протокол № 01/16 от 28.06.2016)

Годовой отчет ОАО «Голутвинская слобода» за 2015 год

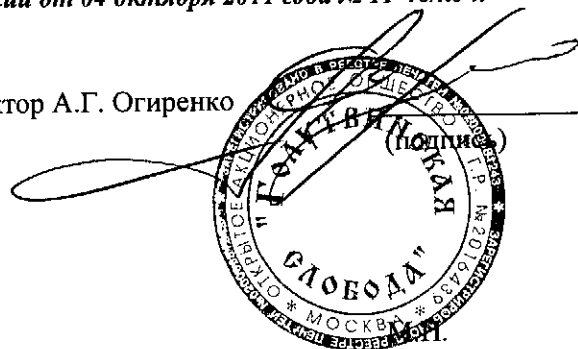
Открытое акционерное общество «Голутвинская слобода»
Код эмитента: 05300-A

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



Контактное лицо: Ерузалим Бронислав Станиславович

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

Адрес электронной почты: EruzalimBS@golutvino.ru

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, is located at the bottom right of the page.

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»	9
1.3 Информация об объеме использованных Обществом в отчетном году энергетических ресурсов.	10
1.4 Перспективы развития ОАО «Голутвинская слобода»	10
2 Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов.....	11
3 Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью ОАО «Голутвинская слобода»	11
3.1 Отраслевые риски	12
3.2 Финансовые риски	12
3.3 Коммерческие риски.....	12
3.4 Предпринимательские риски	12
3.5 Правовые риски.....	12
4 Перечень совершенных крупных сделок	13
5 Перечень совершенных сделок, в отношении которых имеется заинтересованность	13
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	17
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 05.10.2000) 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 2015 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;
- удобное местоположение объектов и формат помещений, высокое качество услуг.

Основным предметом производственной, хозяйственной и финансовой деятельности Общества в 2015 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 2015 году выглядела следующим образом:

Тип помещения	Доля (по площади) в объеме услуг, %
Офисные помещения класса А	81,20
Офисные помещения класса В	4,4
Прочие помещения	14,4

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

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

Согласно опубликованному компанией Colliers International в журнале «Москва/офисная недвижимость. Итоги 2015» обзору рынок офисной недвижимости характеризуется следующим образом:

«Обзор рынка офисной недвижимости»

Предложение

Общий объем офисных помещений Москвы по итогам 2015 г. насчитывает 16,6 млн м². В течение года было введено 715 тыс. м², что говорит о двукратном снижении темпов прироста предложения по сравнению с 2014 г., когда на рынок вышло свыше 1,4 млн м². В то же время данный результат не намного отличается от предыдущих лет. Так, относительно 2013 г. снижение объемов годового ввода площадей оказалось менее выраженным – в пределах 20% (2013 г. – 0,9 млн м²).

В IV квартале рынок пополнился 256,6 тыс. м² качественных офисных площадей. Такой результат стал наибольшим за прошедший год, в два раза превысив показатели I и II кварталов и на 6% – объем ввода за III квартал 2015 г.

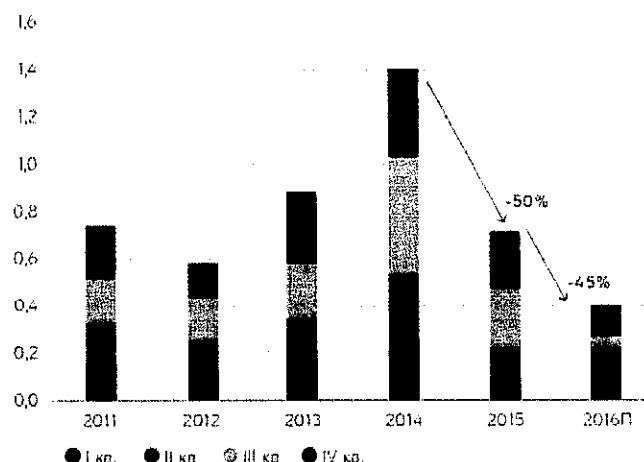
Структура бизнес-центров по классам сохранила распределение 2014 г. Наибольшую долю офисов формирует класс B+ – 48%, в то время как 29% и 23% приходится на классы B и A соответственно.

С точки зрения удаленности от центра города наибольшая доля нового предложения – 44% (или 317 тыс. м²) обеспечена офисными помещениями, реализованными в районах между Садовым и Третьим транспортным кольцами, включая зону ММДЦ «Москва-Сити».

Основные показатели рынка		
показатель	2014	2015
Общий объем предложения, млн м ²	15,8	16,7
Класс А	3,4	3,8
Класс В	12,4	12,9
Объем ввода, млн м ²	1,4	0,715
Объем купленных и арендованных площадей, млн м ²	1,1	0,96
Доля вакантных площадей, %	14,2	13,9
Класс А	26,1	25,3
Класс В	10,9	10,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный деловой район, \$/м ² /год	700	495
Класс А	840	605
Класс В	540	355

Источник: Colliers International

Динамика ввода офисных площадей, млн м² GLA



Источник: Colliers International

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2015

название	класс	девелопер/собственник	офисная площадь, м ²
«Атлантик»	A	M Development and Construction	31 100
«Сириус Парк»	B+	Plaza Development	66 000
YES	B+	ГК «Пионер»	10 380
Neo Geo, I и II очереди	B-	Stone Hedge	110 000
«Высота»	B-	«Проминдустрия АГ»	12 000

Источник: Colliers International

Такая доля была обеспечена вводом офисных помещений в составе БЦ «Оружейный», Башни «Эволюция», БЦ «Симонов Плаза» и других. Около 30% (или 204 тыс. м²) от совокупного годового объема нового предложения пришлось на условную кольцевую зону между Четвертым транспортным кольцом и МКАД за счет появления БЦ Neo Geo на юго-западе столицы. Тенденция децентрализованного распределения нового предложения сохранится и в 2016 г. — на сегодняшний день количество строительных площадок в границах Садового кольца крайне незначительное. Наиболее активно будут застраиваться районы за пределами ЦДР в юго-западном направлении (более 100 тыс. м²), ММДЦ «Москва-Сити» (220 тыс. м²), а также бывшие промышленные территории, сосредоточенные преимущественно за пределами ТТК. Последнее, впрочем, можно назвать резервным фондом офисного рынка, так как окончательное завершение таких проектов ожидается в более долгосрочной перспективе.

Спрос

В течение 2015 г. на рынке офисной недвижимости наблюдалась отрицательная динамика показателей спроса. Общий объем арендованных и купленных площадей в IV квартале 2015 г. составил 200 тыс. м² — минимальный квартальный показатель за весь год. Годовой объем сделок оценивается в 960 тыс. м², что на 12% ниже, чем в 2014 г.

Избыточное предложение офисов на фоне падения макроэкономических показателей побудило многих собственников пересматривать арендные условия и ставки, что частично реанимировало спрос на новые помещения.

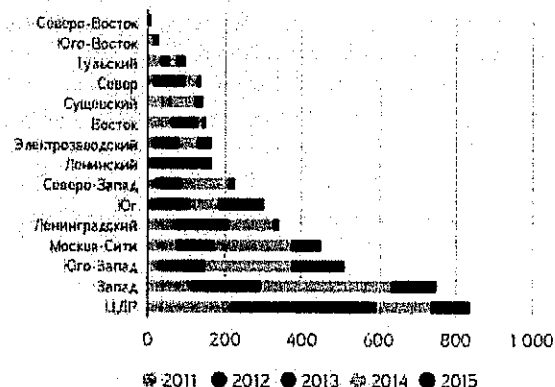
Вместе с тем активность арендаторов в течение 2015 г. в основном предопределялась пересмотром текущих договоров аренды. Доля сделок продления и переподписания в совокупном объеме заключенных транзакций за год увеличилась вдвое — с 14% до 33%.

В краткосрочной перспективе доля сделок такого типа будет снижаться, так как большинство арендаторов уже пересмотрели свои условия аренды минимум на 2-3 года.

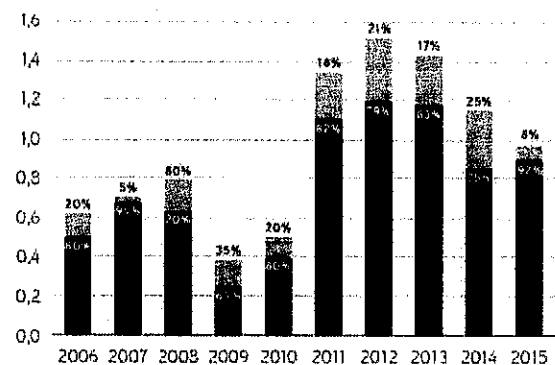
В последнем квартале было закрыто несколько новых крупных арендных сделок: компания «Связной» арендовала 11,5 тыс. м² в «Симонов Плаза», АИЖК — 5,4 тыс. м² в бизнес-центре «Воздвиженка Центр», кроме этого были заключены две пяти тысячные сделки по аренде офисов в зоне ММДЦ «Москва-Сити». Это позволило среднему размеру арендуемого блока сохраниться на прошлогоднем уровне — 1 730 м². Существенно сократились количество и доля сделок по приобретению офисов в собственность: с 24% в 2014 г. до 8% в 2015 г. Средняя площадь приобретаемого помещения составила по итогам 2015 г. 678 м² (в 2014 г. — 761 м²).

Наибольший объем арендованных и купленных площадей в 2015 г., как и годом ранее, сконцентрирован в ЦДР, где заключено свыше 25% сделок от общего годового объема. Наличие качественных офисных площадей в этом районе в сочетании с привлекательными коммерческими условиями может возобновить интерес компаний к офисам в ЦДР и способствовать обратной миграции арендаторов к центру города. Следующие по востребованности офисные помещения расположены в бизнес-центрах на западе столицы (13%) и на юго-западе (8%).

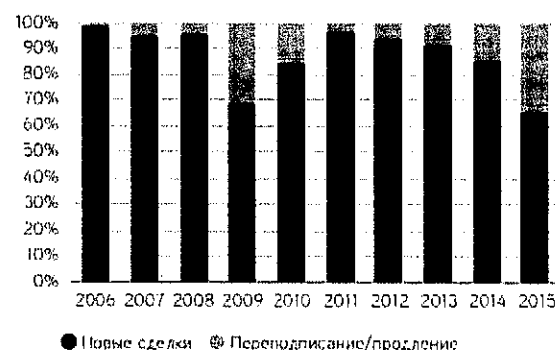
Распределение нового предложения по районам, тыс. м²



Динамика объема сделок, млн м²



Структура сделок аренды по типу



Источник: Colliers International

Некоторые изменения коснулись внутренней структуры спроса: доля компаний сферы добычи и распределения ресурсов, которые традиционно входили в тройку лидеров по объему транзакций, снизилась за 2015 г. с 23% до 5%. Самый большой объем спроса на аренду офисных помещений был предъявлен компаниями секторов «Обрабатывающая промышленность» и «Профессиональные услуги»: на них пришлось 24% и 16% всех реализованных площадей соответственно. Торговые компании и компании, задействованные в сфере «ИТ и телекоммуникаций», сформировали по 9% в совокупном объеме спроса, что в целом соответствует распределению 2014 г. Примечательно появление государственных и некоммерческих организаций в структуре сделок: ранее на них приходилось не более 1%, тогда как в 2015 г. их доля выросла до 10%.

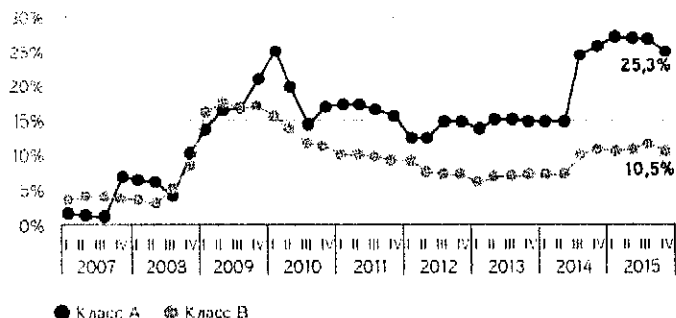
Вакантные помещения

Общий объем свободного предложения насчитывает 2,4 млн м², что соответствует уровню вакантности в 13,9%. Значительная часть объектов, вышедших на рынок в 2015 г., к моменту ввода оказалась частично реализована – средний уровень вакантности введенных объектов составил 40%. Кроме того, годовой объем ввода приблизился к минимальному значению за десятилетний период, что во многом повлияло на сохранение баланса спроса и предложения в сторону превышения первого показателя. Годовое снижение доли свободных помещений по рынку составило 0,3 п. п. – с 14,2% до 13,9%.

Наибольшая доля свободных помещений наблюдается в офисных зданиях класса А, где показатель составил 25,3%. Доля свободных помещений в офисах сегмента В снизилась до 10,5% (при этом в зданиях класса В+ она равна 12,3%, а в офисах класса В– 7,6%).

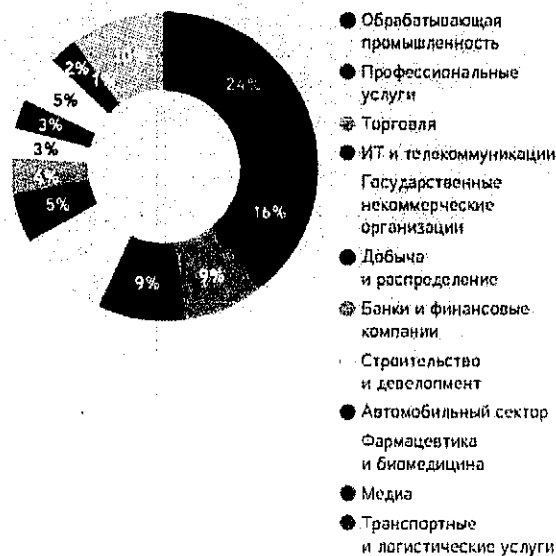
Большой объем свободных помещений в абсолютном выражении сохраняется в ЦДР, но относительный показатель является самым низким (7%). Наибольшее количество квадратных метров предлагается на западном направлении, где доля незанятых площадей одна из самых высоких в Москве – 29%. Самый высокий уровень вакантности (31%) по-прежнему в ММДЦ «Москва-Сити», однако на протяжении года здесь наблюдался сравнительно активный спрос, за счет этого уровень свободного предложения снизился (43% – в 2014 г.). За пределами сформировавшихся зон деловой активности наибольшая доля свободных площадей сохраняется на юго-западном направлении (30%).

Доля свободных площадей по классам, %

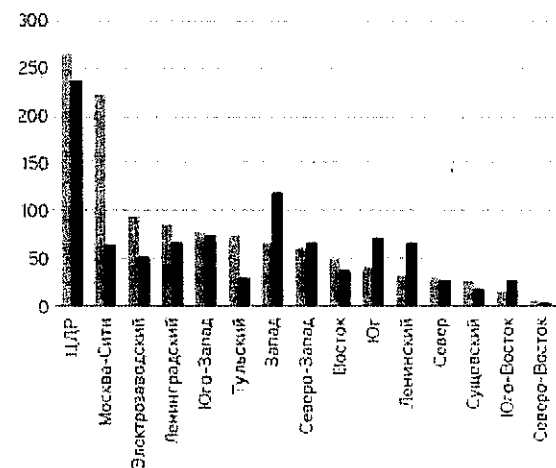


Источник: Colliers International.

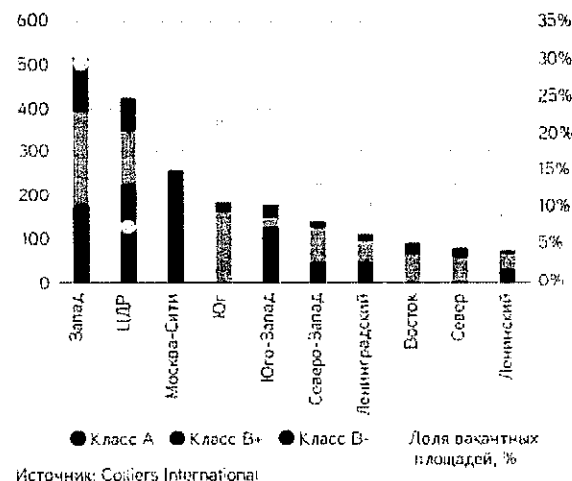
Распределение спроса по секторам экономики, %



Территориальное распределение спроса, тыс. м²



Топ-10 районов по объему свободного предложения по субрынкам, %



Источник: Colliers International.

Ставки аренды

В 2015 г. снижение запрашиваемых ставок аренды достигло максимальных исторических значений. К концу IV квартала средняя приведенная ставка аренды в долларах США упала в классе А на 36%, в классе В – на 40%. Средний уровень запрашиваемой приведенной стоимости аренды для офиса класса А составил \$410/м²/год, для помещения класса В – \$210/м²/год.

Девальвация рубля и валютные колебания оказали серьезное влияние на рынок офисной недвижимости с точки зрения формирования коммерческих условий. Многие собственники переключились с долларовых ставок аренды на рублевые.

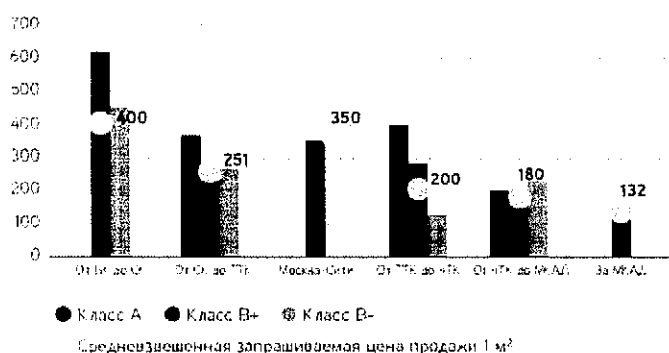
Так, к концу года в классе А 45% предложений стали экспонироваться по рублевым ставкам, в классе В+ доля рублевых запрашиваемых ставок составила 83%. Стоит также отметить, что порядка 85-90% собственников, предлагающих помещения за доллары, готовы фиксировать валютный коридор по внутреннему курсу минимум на 1-2 года.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды офисных помещений класса А, номинированная в рублях, снизилась на 7% и составила 28 000 руб./м²/год, для класса В ставка аренды снизилась на 25% – до 14 500 руб./м²/год.

В значительной степени претерпели изменения и дополнительные коммерческие условия. Это коснулось не только арендных каникул, которые увеличились минимум до 6 месяцев, но и уровня индексации, зафиксировавшейся на уровне 8-10%, что ниже официальной рублевой инфляции. Появилось нововведение: в договоре прописывают возможность пересмотра ставки аренды через 2-3 года и возможность расторгнуть договор, в случае если не удастся достичь взаимовыгодного уровня ставки. Длительность самих договоров перестала оказывать влияние на размер ставки аренды, а собственники зачастую сами были заинтересованы в краткосрочных договорах.

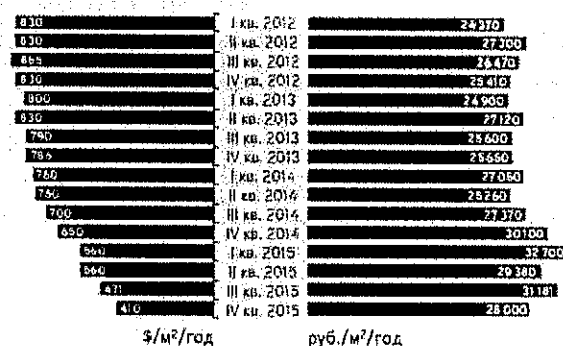
Вариативность средневзвешенной ставки аренды в большинстве случаев имеет прямо пропорциональную связь с колебаниями курса национальной валюты. В связи с тем, что на рынке рублевые ставки формируют большую часть предложения, размер приведенной стоимости аренды в долларах существенно снизился именно вслед за падением курса рубля. При этом запрашиваемая базовая ставка, номинированная в долларах, за год снизилась лишь на 3% в классе А и на 8% в классе В.

Распределение запрашиваемых цен продаж по удаленности от центра Москвы, тыс. руб./м²



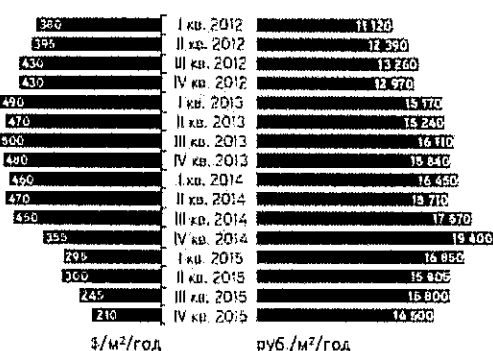
Источник: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс А



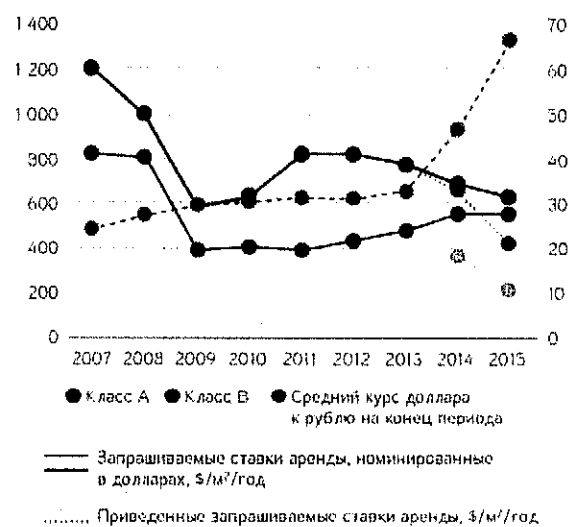
Источник: Colliers International

Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



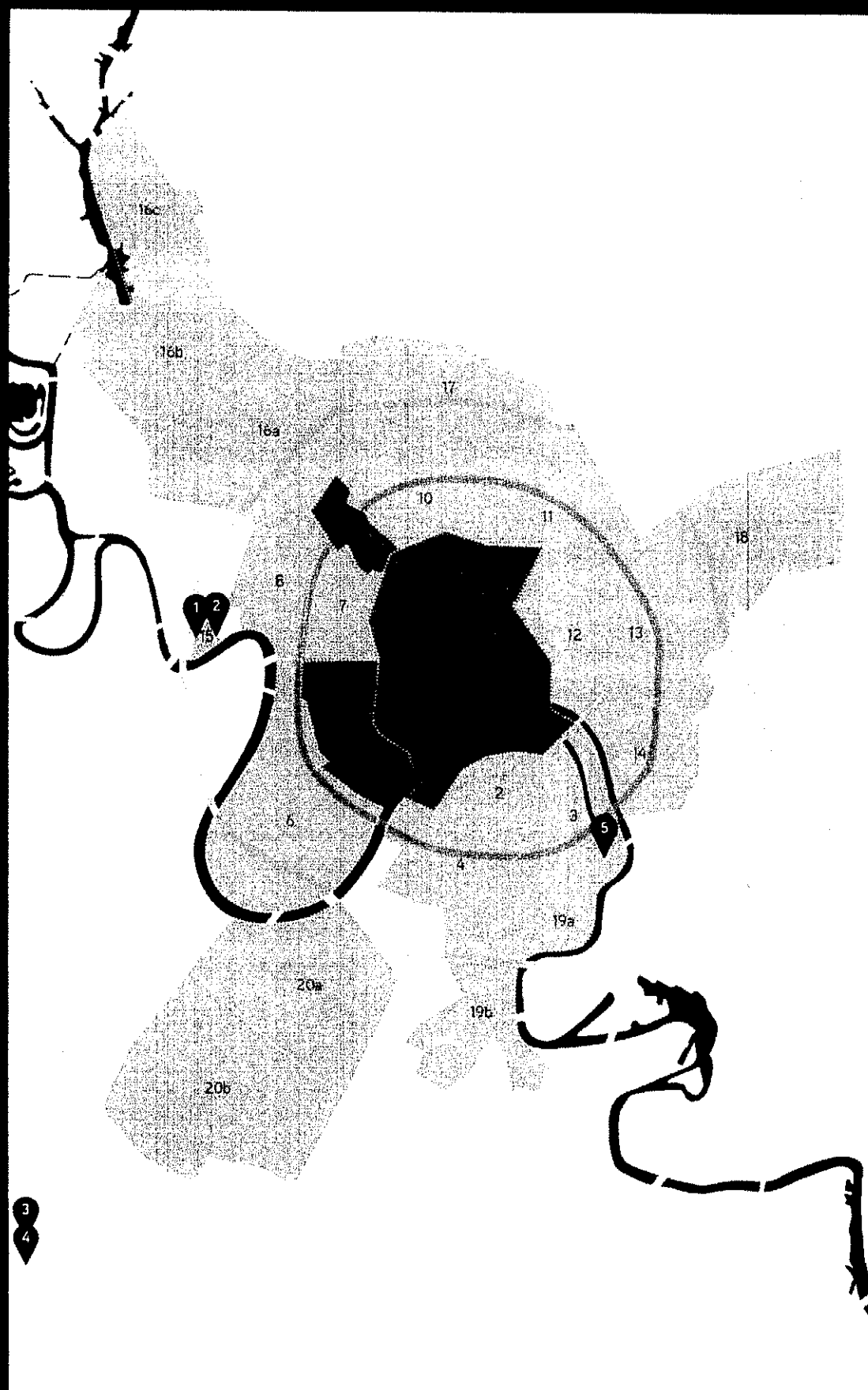
Источник: Colliers International

Динамика запрашиваемой базовой ставки аренды, номинированной в долларах, \$/м²/год



Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2016



КЛАСС ВАКАНТНОСТЬ СТАВКА

1-14 ЦДР

A	14%	\$604**
B+	5%	\$402**
B-	4%	\$269**

15 МОСКВА СИТИ

A	37%	\$434*
B+	4%	\$440**
B-		

16a 16b ЛЕНИНГРАДСКИЙ

A	14%	\$401*
B+	9%	\$317*
B-	7%	\$135*

17 СУЩЕВСКИЙ

A	21%	\$297*
B+	11%	\$147*
B-	4%	\$238**

18 ЭЛЕКТРОЗАВОДСКИЙ

A	40%	\$359*
B+	12%	\$202**
B-	3%	\$149**

19a 19b ТУЛЬСКИЙ

A	0%	
B+	6%	\$229*
B-	11%	\$179**

20a 20b ЛЕНИНСКИЙ

A	38%	\$426*
B+	5%	\$307**
B-	7%	\$183*

СЕВЕР

A		
B+	20%	\$154*
B-	7%	\$68*

СЕВЕРО ВОСТОК

A		
B+	15%	\$248**
B-	0%	

СЕВЕРО ЗАПАД

A	21%	\$196*
B+	15%	\$151*
B-	3%	\$116**

ЗАПАД

A	47%	\$280*
B+	28%	\$225*
B-	19%	\$147**

ВОСТОК

A		
B+	26%	\$159*
B-	7%	\$111**

ЮГ

A		
B+	25%	\$146*
B-	10%	\$278**

ЮГО ВОСТОК

A	50%	\$292*
B+	15%	\$172*
B-	3%	\$72*

ЮГО ЗАПАД

A	49%	\$236*
B+	10%	\$183*
B-	41%	\$193**

1, 5, 9 – ПРЕМИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

* – предложения преимущественно в состоянии «под отделку»

** – предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

Цены продаж

Сегмент продаж офисной недвижимости в 2015 г. значительно переформатировался: цены в подавляющем числе объектов перешли в рублевое выражение, а период заключения сделок существенно увеличился. Собственники скорректировали запрашиваемые цены в рублевом выражении незначительно (в пределах 5%), но при этом реальные сделки заключались с существенным дисконтом от заявленных рублевых цен. В бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи к концу 2015 г. составила 275 000 руб./м2, в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000-160 000 руб./м2. В качественных офисах, расположенных в центре города, помещения предлагаются в среднем по 315 000 руб./м2. В более удаленных от ЦДР районах основную долю предложения формируют здания класса В, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м2 для класса В+ и 150 000 руб./м2 для класса В-. Наиболее качественные объекты, находящиеся в кольцевой зоне между условным четвертым транспортным кольцом и МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м2 в классе А и 115 000-130 000 руб./м2 в классе В+/-В-. Запрашиваемая стоимость продажи в башнях ММДЦ «Москва-Сити» сохранилась на уровне начала года – 245 000-450 000 руб./м2.

Тенденции и прогнозы

> Наши прогнозы относительно объемов ввода в 2015 г. подтвердились. В середине года стало известно о корректировке планов ряда девелоперов и переносе сроков ввода объектов на 2016 г. Так, около 8% объектов, запланированных к вводу до конца 2015 г., было заморожено, 40% – перенесено на более поздние периоды, при этом некоторые из них – до появления платежеспособного клиента с реальными потребностями в офисных помещениях. Реализация новых проектов и вовсе не рассматривается в текущих условиях финансирования. Также стали известны примеры редевелопмента офисных объектов

в апартаменты, что в условиях перенасыщенности рынка представляется привлекательным вариантом с точки зрения рентабельности. Высокая стоимость и низкая доступность финансирования замедлят темпы ввода офисных площадей в ближайшие годы. В результате в 2016 г. мы ожидаем вывода на рынок не более 500 тыс. м2, в то время как в 2017 г. ввод новых офисных площадей зафиксируется на уровне 400 тыс. м2.

> В 2016 г. мы не ожидаем сохранения положительной динамики, учитывая, что снижение активности арендаторов обусловлено не столько ценообразованием, сколько платежеспособностью потенциальных арендаторов. А в условиях текущей девальвации рубля и падения цены на нефть компании все больше несут избыточные расходы. В связи с серьезным ослаблением платежеспособности арендаторов дальнейшая динамика снижения спроса сохранится. Падение объема поглощения может составить, по нашим оценкам, 30-40% – до 600 тыс. м2. Дальнейшая динамика спроса будет определяться темпами роста экономики страны.

> Низкий ввод новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать восстановлению баланса рынка. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам года составит около 13,5-14,0%. Снижение базовых ставок аренды в 2016 г. не превысит 10%.»

Доля свободных площадей Общества в начале 2015 года составляла 17,5 %.

Ввиду сложившейся кризисной ситуации в течение отчетного года доля свободных площадей претерпевала изменения и на конец 2015 года составила 39%.

Средневзвешенная ставка по всем сданным помещениям за год снизилась на 17%.

1.2 Приоритетные направления деятельности ОАО «Голутвинская слобода»

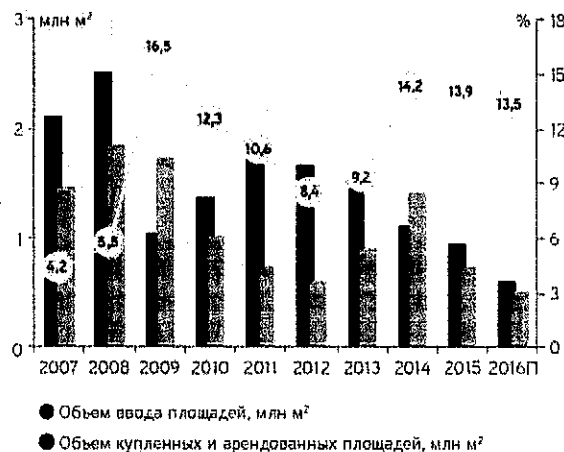
Приоритетные направления производственной деятельности Общества на 2015 год не претерпели изменений, как и в предшествующие периоды, они включают в себя:

- предоставление в аренду офисных и иных помещений, надлежащее оформление

Офисные площади в «Москва-Сити»

ТИП ЗАДАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО ЗДАНИЙ	ПЛОЩАДЬ, м²
Введено в эксплуатацию	11	855 100
Класс А	8	738 300
Класс В+	3	116 800
В стадии строительства	4	466 200
Класс А	3	365 200

Объемы ввода площадей и спрос



Топ-5 проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца 2016*

#	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м²
1	Ю-Квартал	A	C.Ter Invest B.V., Hais Development	123 000
2	Башня Федерация «Восток»	A	AEON Development	62 700
3	«Неополис»	A	A-Store Estates	48 850
4	G10, 1 фаза	A	«КомСтрин»	36 570
5	«Оазис»	B+	БИН	33 000

*объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 5
Источник: Colliers International.

связанных с этим правоотношений;

- 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 2015 года.

Выручка от основной деятельности (аренда и услуги управления) за отчетный период выросла на 19% относительно аналогичного показателя прошлого года и на 7% относительно планового значения. Такие показатели соответствуют планам, которые ставила перед собой компания на 2015 год.

В структуре доходов основную часть 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 10% к прошлому году и плановому значению. Снижение себестоимости относительно 2014 года в отчете о финансовых результатах также явилось следствием изменений в учетной политики компании. По итогам года прибыль от продаж (от основной деятельности) превысила значение 2014 года на 39%. Рентабельность продаж выросла относительно 2014 года с 59% до 69%, 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 2015 году, как и в 2014, составило отрицательную величину, т.к. рост курса американской валюты привел к дальнейшей 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 7,25 млн. кВт/ч электрической энергии на общую сумму 27,5 млн. руб. (без НДС) и 4,02 тыс. Гкал тепловой энергии на сумму 5,03 млн. руб. (без НДС), что в натуральных единицах на 3 % и на 19 % выше соответствующих показателей 2014 года. Несмотря на то, что общество постоянно работает над внедрением технологии энергосбережения, что приводит к ежегодному снижению удельного потребления энергетических ресурсов, на их ежегодную величину влияет количество занятых арендаторами коммерчески используемых помещений.

1.4 Перспективы развития ОАО «Голутвинская слобода»

Стратегия развития Общества ориентирована на повышение эффективности коммерческого использования объектов недвижимости, улучшение качества их управления и эксплуатации; на развитие инвестиционной деятельности в городе Москве и иных регионах РФ, предполагающую создание современных объектов, предназначенных для последующего коммерческого использования.

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 2016 года в связи со спадом деловой активности в экономике РФ характеризуется снижением выручки. При этом увеличение себестоимости, связанное с инфляционными процессами, несколько снизит прогнозную рентабельность продаж. Непрогнозируемое изменение курса рубля относительно ведущих мировых валют и его значительное влияние на прочие доходы и расходы компании делает невозможным прогнозирование величины чистой прибыли компании.

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 №01/15 от 17.06.2015) приняло решение в связи с отсутствием нераспределённой прибыли Общества по результатам 2014 финансового года дивиденды не выплачивать.

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 городом 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 простоя 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 деятельность Общества.

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

4 Перечень совершенных крупных сделок

В 2015 году ОАО «Голутвинская слобода» не совершало крупные сделки, требующие одобрения в соответствии со статьей 79 ФЗ «Об акционерных обществах».

5 Перечень совершенных сделок, в отношении которых имеется заинтересованность

На годовом общем собрании акционеров (протокол № 01/15 от 17.06.2015) одобрены следующие сделки с заинтересованностью, совершаемые в будущем в процессе осуществления обществом его обычной хозяйственной деятельности в случаях, предусмотренных статьями 81 и 83 ФЗ «Об акционерных обществах»:

- с ОАО «Управляющая компания ЦАО» предельная сумма 66.000.000 руб.;
- с ЗАО «Нафтам» предельная сумма 7.200.000 руб.;
- с ЗАО «Голутвинский двор» предельная сумма 100.000.000 руб.;
- с ЗАО «Столичная гаражная компания» предельная сумма 3.720.000 руб.;
- с ОАО «Красные текстильщики» предельная сумма 100.000.000 руб.

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 2015 года проходило кумулятивным голосованием (протокол №01/15). 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 № 01/15 от 17.06.2015) 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».