

«УТВЕРЖДЕН»
Годовым общим собранием акционеров
ОАО «Отель «АРКТИКА» от 19.05 2014 г.
(Протокол б/н от «19» мая 2014 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«Отель «АРКТИКА»
(составлен 05.04.2014г.)

Отчетный год: 2013

Генеральный директор:

Главный бухгалтер:

Утвержден Советом директоров
ОАО «Отель «АРКТИКА»
Протокол от 15.04.2014 г.



Безкоровайный Ю.Г.

Чирковская И.Я.

Контактное лицо: Безкоровайный Юрий Георгиевич

Телефон: (8152) 476097

Факс: (8152) 457206

Мурманск - 2014 г.

1. Полное фирменное наименование общества: Открытое акционерное общество «Отель «АРКТИКА»

2. Сокращенное наименование: ОАО «Отель «АРКТИКА»

3. Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме общества: отсутствуют

4. Сведения о государственной регистрации общества и наличии у него лицензий: Основной государственный регистрационный номер 1065190089140, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 51 № 01433385.

5. ИНН: 5190151357

6. Отраслевая принадлежность Общества: услуги гостиниц, услуги ресторанов и баров, код ОКВЭД 55.11

7. Местонахождение / почтовый адрес общества: 183038, г. Мурманск, пр. Ленина, д.82

8. Контактный телефон: 8 (8152) 45-72-06

9. Сведения о реестродержателе общества:

Закрытое акционерное общество «Иркол» (125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1 (4 этаж), ИНН 7728023430, ОГРН 1027739042396, лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 10-000-1-00250, выдана ФКЦБ (ФСФР) России 09.08.2002, срок действия – бессрочная.

Наименование органа, выдавшего лицензию: ФКЦБ РФ

10. Сведения об аудиторе общества на 2013 год: ООО «Аудиторско-консалтинговая группа «Креатор» (ИНН 3442037186 КПП 784101001 ОГРН 1023403436132 191025, г. Санкт-Петербург, пр. Невский, 74-76, лит. А, помещение 49Н) Лицензия Минфина России № Е001540 от «06» сентября 2002 года.

11. Сведения об акционерах общества: общее количество – 3, из них юридические лица – 2, номинальный держатель – 1.

12. Структура органов управления общества: 1) Общее собрание акционеров; 2) Совет директоров (5 членов); 3) Генеральный директор.

13. Сведения о членах Совета директоров общества: Совет директоров избран годовым общим собранием акционеров 4 июня 2012 года (протокол № 12 от 06.06.2012г.) в следующем составе:

1. Блюмин Александр Валерьевич, 1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя генерального директора по безопасности ООО «Гледен Инвест»,

2. Ватрак Валентина Игоревна, 1974 г.р., в отчетном периоде занимала должность директора по персоналу ООО «Азимут Хотелс Компани»,

3. Кузнецова Елена Игоревна, 1976 г.р., в отчетном периоде занимала должность руководителя юридического департамента ООО «Азимут Хотелс Компани»;

4. Соколов Михаил Юрьевич, 1964 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя главы Администрации г.Мурманска;

5. Гузь Олег Николаевич, 1959 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора ООО «Мурманстрой», депутат Совета депутатов г.Мурманска.

Совет директоров избран годовым общим собранием акционеров 4 июня 2013 года (протокол от 06.06.2013г.) в следующем составе:

1. Безкоровайный Юрий Георгиевич, 1971 г.р., в отчетном периоде занимал должность генерального директора ОАО «Отель «АРКТИКА»;

2. Блюмин Александр Валерьевич, 1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя генерального директора по безопасности ООО «Гледен Инвест»;

3. Крамер Себастьян, 1969 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по операциям группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»;

4. Соколов Михаил Юрьевич, 1964 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя главы Администрации города Мурманска;

5. Прямикова Тамара Ивановна, 1952 г.р., в отчетном периоде занимала должность депутата Совета депутатов города Мурманска.

Члены совета директоров не являются акционерами Общества, родственными связями с иными лицами, входящими в состав органов управления общества и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества, не имеют. Члены Совета директоров не имеют доли участия в уставном капитале Общества. Членам Совета директоров не принадлежат обыкновенные акции Общества. Члены₂

Совета директоров в отчетном году сделок по отчуждению или приобретению акций Общества не совершали.

14. Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор:

Безкоровайный Юрий Георгиевич, 1971 г.р. избран решением Совета директоров от 30 марта 2012г. Срок полномочий генерального директора – 3 (три) года.

Генеральный директор не является акционером общества. Генеральный директор не имеет долю участия в уставном капитале Общества. Генеральному директору не принадлежат обыкновенные акции Общества. В отчетном году сделок по отчуждению или приобретению акций Общества не совершал.

15. Отчет об использовании энергетических ресурсов в 2013 году:

- бензин автомобильный: 7440 литров на общую сумму 99 716 руб. (включая НДС)

Затраты по тепловой и электрической энергии в 2013 году, нес генеральный подрядчик ЗАО «РДКМ».

16. Отчет Совета директоров о результатах деятельности Общества в 2013 году и перспективы развития общества:

В 2013 году прибыль Общества составила 122 тыс. руб. чистой прибыли, уменьшение по сравнению с 2012 годом в абсолютном выражении составило 5 тыс. руб.

В связи с тем, что в мае 2012 года здание гостинично – делового центра «АРКТИКА» (г. Мурманск, пр. Ленина, д. 82), являющееся основной частью активов общества, было поставлено полностью на реконструкцию и стало объектом капитального строительства, что вызвало прекращение деятельности общества, направленной на получение выручки от реализации услуг, по сравнению с 2012 годом произошло падение выручки от реализации на 1146 тыс. руб.

Управленческие и прочие расходы учитываются в затратах на капитальные вложения.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества. Таблица 1.

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2012 год	Изменение
Выручка, тыс. руб.	Общая сумма выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг	153	1 299	-1 146
Валовая прибыль, тыс. руб.	Выручка - себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (кроме коммерческих и управленческих расходов)	0	1 282	-1 282
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль) (непокрытый убыток), тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	122	125	-5
Рентабельность собственного капитала, %	(Чистая прибыль) / (Капитал и резервы - целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов - собственные акции, выкупленные у акционеров) x 100	0,026	0,027	-0,001
Рентабельность активов, %	(Чистая прибыль) / (Балансовая стоимость активов) x 100	0,033	0,020	0,013
Коэффициент чистой прибыльности, %	(Чистая прибыль) / (Выручка) x 100	79,74	9,263	5,249
Рентабельность продукции (продаж), %	(Прибыль от продаж) / (Выручка) x 100	100	-1034,64	934,64
Оборачиваемость капитала	(Выручка) / (Балансовая стоимость	0,0001	0,003	-0,0029

	активов – краткосрочные обязательства)			
--	--	--	--	--

Ликвидность Общества, достаточность капитала и оборотных средств. Таблица 2.

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2012 год	Изменение
Собственные оборотные средства, руб.	Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) – целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов - внеоборотные активы	-409 440	-62 595	-346 845
Индекс постоянного актива	(Внеоборотные активы + долгосрочная дебиторская задолженность) / (Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) - целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов)	1,9	1,1	0,8
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов))	4,47	0,62	3,85
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы - запасы - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов))	4	1	3
Коэффициент автономии собственных средств	(Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) – целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов) / (Внеоборотные активы + оборотные активы)	0,38	0,74	- 0,36

Структура активов организации по итогам декабря 2013 г. характеризуется следующим соотношением: 92,2% иммобилизованных средств и 7,8% текущих активов. Активы организации за 2013 г. увеличились на 612 243 тыс. рублей. При этом собственный капитал организации увеличился только на 22 тыс. руб.

Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива баланса (в скобках указана доля изменения данной статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- Основные средства – 0 тыс. руб. (0%)
 - Дебиторская задолженность – 250 135 тыс. руб. (343%)
 - Незавершенное строительство – 142 095 тыс. руб. (295%)
 - Денежные средства – 465 тыс. руб. (2946%)
- Одновременно, в пассиве баланса изменения по строкам:
- Кредиторская задолженность: поставщики и подрядчики – - 23 394 тыс. руб. (-22%)
 - Заемные средства – 635 673 тыс. руб. (1160%)
 - Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – -3 тыс. руб. (2,4%)

Коэффициент автономии организации по итогам 2013 г. составил 0,37. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о привлечении заемных средств организацией по сравнению с предыдущим годом.

Таблица 3.

Показатель	Значение показателя				Изменение
	на начало 2013 года		на конец 2012 года		
	в тыс. руб.	в % к валюте баланса	в тыс. руб.	в % к валюте баланса	тыс. руб.
Чистые активы	466 987	100%	466 965	99 %	+1
Уставный капитал	464 368	99%	464 368	99%	-
Превышение чистых активов над Уставным капиталом	2619	0,24%	2597	0,41%	-17

Чистые активы организации на конец декабря 2013 г. немного (на 0,54%) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение ОАО "АРКТИКА", полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Превышение чистых активов над уставным капиталом говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Показатели отчета о прибылях и убытках Общества

Таблица 4.

Показатель	Значения показателя, тыс. руб.		Изменения показателя	
	за 2013 год	за 2012 год	тыс. руб.	%
Выручка (нетто) от продажи услуг	153	1299	-1146	- 849%
Себестоимость проданных услуг	-	(17)	-17	-100%
Валовая прибыль	153	1282	-1129	-100%
Коммерческие расходы	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	(14722)	-14722	-100%
Прибыль (убыток) от продаж	153	(13440)	-13287	-8784%
Прочие доходы	-	44881	-44881	-100%
Проценты к получению	-	13 260	-13 260	-100%
Прочие расходы	-	(39139)	-39139	-100%
Прибыль (убыток) до налогообложения	153	463	-310	-302%
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-
Текущий налог на прибыль	(-31)	(297)	+328	+958%
Прочее	-	(41)	-41	-100%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	122	125	-5	+2,4%

Из "Отчета о прибылях и убытках" следует, что в течение рассматриваемого периода организация получила убыток от продаж в размере 153 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток снизился на 13287 тыс. руб., или на 8784%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности.

17. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В 2013 году дивиденды по обыкновенным именным акциям Общества не начислялись и выплаты в течение 2013 года не производились.

В 2013 году дивиденды по привилегированным акциям Общества начислены в размере 100 000 рублей, что соответствует 0,86 рублям на одну привилегированную акцию, и выплачены.

18. Сведения о юридических лицах, участником (акционером) которых является общество: общество является единственным участником юридических лиц: ООО «Микс Капитал» ОГРН 1085190008970, ИНН 5190186952; ООО «Офис Капитал» ОГРН 1085190008969, ИНН 5190186945

19. Участие общества в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях: не участвует.

20. Филиалы и представительства общества: не имеет

21. Количество работников общества: 11 человек.

22. Данные об уставном капитале общества: 464 368 000,00 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей. Уставный капитал разделен на 348 277 (триста сорок восемь тысяч двести семьдесят семь) штук обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1 000,00 (одна тысяча) рублей каждая, и 116 091 (сто шестнадцать тысяч девятьсот одну) штуку привилегированных именных акций, номинальной стоимостью 1 000,00 (одна тысяча) рублей каждая. Форма акций - бездокументарная. Уставный капитал оплачен полностью.

23. Данные об объявленных акциях общества 535 632 (Пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот тридцать две) штуки, номинальной стоимостью 1 000,00 (одна тысяча) рублей каждая, из них 401 724 (четыреста одна тысяча семьсот двадцать четыре) штуки обыкновенных именных акции и 133 908 (сто тридцать три тысячи девятьсот восемь) штук привилегированных акций.

24. Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале общества и специальных правах: Муниципальное образование – город Мурманск в лице Комитета имущественных отношений города Мурманска владеет 50% уставного капитала.

25. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

1. дата совершения сделки: 15 апреля 2013г.

Наименование сделки: Дополнительное соглашение № 1 к договору займа № ДК - 43/02 от 30.10.2012г.

Контрагент: ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани» (Заемщик);

ценовые и иные существенные условия сделки:

«1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора и согласно Заявкам Заемщика, оформленным в письменной форме, Заимодавец передает в собственность Заемщику денежные средства на общую сумму, не превышающую 770 000 000,00 (Семьсот семьдесят миллионов) рублей, а Заемщик обязуется вернуть Заимодавцу указанную сумму займа и уплатить проценты за пользование заемными средствами в обусловленный настоящим Договором срок.»

2. Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1.2. За пользование денежными средствами, в период с «01» июня 2014 года по «31» декабря 2015 года Заемщик уплачивает Заимодавцу проценты из расчета ставки 9,5 % годовых от денежной суммы в размере 200 000 000 (двухсот миллионов) рублей.

За пользование денежными средствами в период с «01» июня 2014 года по «28» февраля 2017 года Заемщик также уплачивает Заимодавцу проценты из расчета ставки 18 % годовых от денежной суммы в размере 570 000 000 (Пятьсот семьдесят миллионов) рублей».

3. Пункт 2.2. Договора изложить в следующей редакции:

«2.2. Заемщик обязуется вернуть полученную от Заимодавца по настоящему Договору сумму займа в установленный в п.7.1 настоящего Договора срок, а также уплатить Заимодавцу причитающиеся ему проценты в соответствии с Графиком погашения займа (Приложение № 1 к настоящему Договору)».

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Общее собрание акционеров.

2. дата совершения сделки: 06 сентября 2013г.

Наименование сделки: Дополнительное соглашение № 2 к договору займа № ДК - 43/02 от 30.10.2012г.

Контрагент: ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани» (Заемщик);

ценовые и иные существенные условия сделки:

Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1.2. За пользование денежными средствами Заемщик уплачивает проценты в размере 9 % (Девять процентов) годовых».

2. Пункт 2.2. Договора изложить в следующей редакции:

«2.2. Заемщик обязуется вернуть полученную от Займодавца по настоящему Договору сумму займа в установленный в п.7.1 настоящего Договора срок, а также уплатить Займодавцу причитающиеся ему проценты.».

3. Пункт 2.3. Договора изложить в следующей редакции:

«2.3. Кроме случаев, когда Заемщик имеет право досрочно погасить сумму начисленных процентов в соответствии с п. 2.7 настоящего Договора, уплата начисленных за пользование займом процентов производится в конце срока возврата суммы займа, одновременно с возвратом суммы займа (суммы основного долга)».

4. Пункт 2.5. Договора изложить в следующей редакции:

«2.5. Сумма займа и проценты не могут быть досрочно истребованы у Заемщика».

5. Пункт 2.7. Договора изложить в следующей редакции:

«2.7. Заемщик вправе досрочно погасить сумму задолженности по Договору (в том числе сумму займа и/или начисленных процентов) в сумме, не превышающей разницу между собственными средствами Заемщика, вложенными в финансирование реконструкции ГДЦ «Арктика» на дату заключения Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8627-3-202513 с ОАО «Сбербанк России» (не включая затраты по уплате процентов и плат по кредиту, предоставляемому в соответствии Договором об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8627-3-202513с ОАО «Сбербанк России») и 559 000 000 (Пятьсот пятьдесят девять миллионов) рублей».

6. Дополнить Договор пунктом 3.6., изложив его в следующей редакции:

«3.6. Неуплата Заемщиком процентов по займу не является для сторон существенным изменением обстоятельств».

7. Пункт 7.1. Договора изложить в следующей редакции:

«7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты передачи Займодавцем Заемщику суммы займа и действует до исполнения Сторонами всех обязательств. Срок возврата займа и выплаты процентов –22 февраля 2024г.».

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Общее собрание акционеров.

3. дата совершения сделки: 23 сентября 2013г.

Наименование сделки: Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии;

Контрагент: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»;

Сумма кредита (лимит кредитной линии) и срок возврата кредита: лимит в сумме не свыше 1 300 000 000,00 руб. (один миллиард триста миллионов) рублей в эквиваленте долларов США по курсу Банка России на дату заключения Договора, на срок по не более 10 лет;

Целевое назначение кредита: финансирование и рефинансирования затрат по проекту реконструкции гостинично-ресторанного комплекса «Арктика», расположенного по адресу: г. Мурманск, пр. Ленина, д. 82 (далее по тексту – Объект), в гостинично-деловой центр (далее – Проект);

Размер процентной ставки устанавливается исходя из следующих условий

- за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по «30» ноября 2014 г. (включительно) – по ставке 9,2 (Девять целых две десятых) процентов годовых;

- за период с «01» декабря 2014 г. (включительно) по дату полного погашения кредита – по переменной процентной ставке, определяемой в зависимости от Доли выручки, связанной с поступлением денежных средств от эксплуатации Объекта, по счетам Заемщика, указанным в Приложении № 2 к Договору, открытым у Кредитора в общем объеме выручки, связанной с поступлением денежных средств от эксплуатации Объекта, по всем расчетным счетам Заемщика в банках за истекший Расчетный период, в соответствии со следующей таблицей:

Критерии для установления переменной процентной ставки:	На период с «01» декабря 2014 г. (включительно) по дату окончания Договора
---	--

Доля выручки от эксплуатации Объекта, поступающей на счета Заемщика, открытые у Кредитора	до 90 (девятисто) % (невысключительно)	свыше 90 (девятисто) % (включительно)
Процентная ставка	11 (Одиннадцать) % годовых	9,2 (Девять целых две десятых) % годовых

За Расчетный период при определении значения критерия для установления переменной процентной ставки принимается истекший календарный квартал.

Процентная ставка устанавливается ежеквартально на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о процентной ставке, установленной на Процентный период, в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

Расчетный период	Процентный период
1 квартал	с «26» мая по ««25»» августа
2 квартал	с «26» августа по ««25»» ноября
3 квартал	с «26» ноября по ««25»» февраля
4 квартал	с «26» февраля по ««25»» мая

Уведомление о размере установленной процентной ставки с указанием соответствующих значений критериев направляется Кредитором в адрес Заемщика не позднее первого рабочего дня очередного Процентного периода. В случае, если Заемщик не получил указанного уведомления, процентная ставка самостоятельно рассчитывается Заемщиком в соответствии с настоящим пунктом Договора.

Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Общее собрание акционеров.

4. дата совершения сделки: 23 сентября 2013г.

Наименование сделки: Договора ипотеки

контрагент: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»;

ценовые и иные существенные условия сделки:

Предмет залога:

1. объект недвижимости – гостинично-ресторанный комплекс «Арктика», назначение: нежилое, 17 – этажный, общей площадью 27 909,5 кв.м., расположенный по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, проспект Ленина, д. 82, инв. № 1588, лит. А, А1, А2, А3, условный номер 51-51-01/044/2012-669, принадлежащий ОАО «Отель «АРКТИКА» на праве собственности. Залоговая стоимость объекта недвижимости составляет 206 976 362,11 (Двести шесть миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч триста шестьдесят два) рубля 11 коп.

2. право аренды земельного участка сроком с «23» ноября 2006г. по «30» сентября 2055г., общей площадью 9 308 кв.м. кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: гостиницы, кадастровый номер 51:20:0002060:16 расположенный по адресу: г. Мурманск, пр. Ленина, д. 82. Залоговая стоимость права аренды земельного участка составляет 41 229 409,50 руб. (Сорок один миллион двести двадцать девять тысяч четыреста девять) рублей 50 коп. Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 248 205 771,61 (двести сорок восемь миллионов двести пять тысяч семьсот семьдесят один) рубль 61 коп.

Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

Предметом залога обеспечивается исполнение Заемщиком всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между ОАО «Отель «Арктика» и ОАО «Сбербанк России».

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Общее собрание акционеров.

5. дата совершения сделки: 23 сентября 2013г.

Наименование сделки: Договор залога имущественных прав;

контрагент: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»;

ценовые и иные существенные условия сделки:

Предмет залога: право (требование) на получение в собственность помещения здания гостинично-

делового центра «Арктика» общей площадью 30 890 кв.м, указанного(ых) в Приложении №1 к Договору залога имущественных прав, расположенного(ых) по адресу: г. Мурманск, пр. Ленина, д. 82. Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании следующих документов:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание гостинично-ресторанного комплекса «Арктика» бланк серии 51-АВ №342617, выданного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 28.12.2012г. Открытому акционерному обществу «ОТЕЛЬ «Арктика»;
- Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №9031 от 18.01.2007г. (зарегистрирован Управлением федеральной регистрационной службы по Мурманской области 21.03.2007г., номер государственной регистрации 51-51-01/010/2007-728, кадастровый номер земельного участка 51:20:0002060:16), заключенного между Комитетом имущественных отношений г. Мурманска и Открытым акционерным обществом «ОТЕЛЬ «Арктика»; Дополнительного соглашения № 1 от 06.09.2010г. к договору аренды земли № 9031 от 18.01.2007г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 27.10.2010г. за № 51-51-01/057/2010-713, Дополнительного соглашения № 2 от 22.01.2013г. к договору аренды земли № 9031 от 18.01.2007г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 05.02.2013г. за № 51-51-01/007/2013-386; Дополнительного соглашения № 3 от 27.06.2013г. к договору аренды земли № 9031 от 18.01.2007г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 18.07.2013г. за № 51-51-01/023/2013-262;
- Разрешения на строительство №51 3 20 000-305 до 13.12.2014г. от 13.06.2012г., выданного Открытому акционерному обществу «ОТЕЛЬ «Арктика»;
- Рабочей проектной документации.

Залоговая стоимость Предмета залога, исходя из оценочной стоимости с применением дисконта, составляет 42 969 309,50 (Сорок два миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч триста девять) долларов США 50 центов.

Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

Предметом залога обеспечивается исполнение Заемщиком всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между ОАО «ОТЕЛЬ «Арктика» и ОАО «Сбербанк России».

орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Общее собрание акционеров.

26. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах":

1. дата совершения сделки: 18 июня 2013г.

Наименование сделки: СОГЛАШЕНИЕ об уступке прав (требований) и переводе долга по договору №11 от 31 мая 2012 г. на выполнение функций заказчика по реализации инвестиционного проекта;

Контрагент: Общество с ограниченной ответственностью «СтройПроект» (ЗАКАЗЧИК)

Общество с ограниченной ответственностью «АЗИМУТ Хотелс Компани» (НОВЫЙ ЗАКАЗЧИК).

заинтересованное лицо: член совета директоров Общества - Блюмина А. В.

ценовые и иные существенные условия сделки:

ЗАКАЗЧИК уступает, а НОВЫЙ ЗАКАЗЧИК принимает все права (требования) ЗАКАЗЧИКА по договору №11 от 31 мая 2012г. на выполнение функций заказчика по реализации инвестиционного проекта реконструкции гостинично-делового центра «Арктика», расположенного по адресу: г.Мурманск, пр-т Ленина, д.82, включая дополнительные соглашения №1 от 10.12.2012 г., №2 от 10.12.2012 г., №3 от 31.05.2013 г. к нему

В результате осуществления зачета между НОВЫМ ЗАКАЗЧИКОМ и ЗАКАЗЧИКОМ, оставшаяся часть требования НОВОГО ЗАКАЗЧИКА к ЗАКАЗЧИКУ в размере 101 926 383 (Сто один миллион девятьсот двадцать шесть тысяч триста восемьдесят три) рубля 88 копеек, НДС не облагается, и, соответственно, обязательство, указанное в Соглашении, будет в полном объеме прекращено путем зачета встречного однородного требования ЗАКАЗЧИКА к НОВОМУ ЗАКАЗЧИКУ в размере 101 926 383 (Сто один миллион девятьсот двадцать шесть тысяч триста восемьдесят три) рубля 88 копеек, НДС не

облагается по обязательству НОВОГО ЗАКАЗЧИКА, возникшему из договора займа № 1 заключенному 19 сентября 2011 года между ЗАКАЗЧИКОМ (Займодавец) и НОВЫМ ЗАКАЗЧИКОМ (Заемщик).

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Общее собрание акционеров.

27. О выплатах вознаграждений и возмещении расходов генерального директора и членов Совета директоров общества: в 2013 году вознаграждения членам Совета директоров не назначались и не выплачивались, расходы не возмещались.

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2013 г. получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган – генеральный директор Общества. Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (должностной оклад), районный коэффициент, процентная надбавка к заработной плате за стаж работы в районах Крайнего Севера в соответствии с трудовым договором.

Общий размер вознаграждения, выплаченного обществом Генеральному директору в течение отчетного года составляет 750 710,49 рублей, расходы не возмещались.

Информация в настоящем разделе годового отчета приведена с учетом требований соблюдения законодательства о персональных данных.

28. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения: Кодекс корпоративного поведения как локальный нормативный акт органами управления общества не утверждался, однако общество в добровольном порядке применяет в процессе своей деятельности отдельные положения, рекомендованные Кодексом корпоративного поведения, утвержденным распоряжением ФКЦБ России от 04.04.2002 г. № 421/р.

Соблюдение принципов корпоративного управления	Подотчетность. Совет директоров Общества подотчетен всем акционерам в соответствии с действующим законодательством. Справедливость. Органы управления Общества обеспечивают защиту прав и законных интересов акционеров Общества. Ответственность. Общество признает права всех заинтересованных лиц, предусмотренных действующим законодательством.
Раскрытие информации на корпоративном сайте Общества	На интернет-сайте Общества раскрываются следующие документы и информация: Устав Общества; Годовые отчеты; Годовая бухгалтерская отчетность, включая аудиторское заключение к годовой бухгалтерской отчетности; Списки аффилированных лиц; Внесение изменений в список аффилированных лиц; События эмитента, которые являются необязательными для раскрытия, но информацию о которых эмитент считает важным раскрыть.
Соблюдение прав акционеров на своевременное предоставление информации	Общество предоставляет информацию в порядке и в сроки, определенные действующим законодательством РФ и Уставом Общества.
Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров Общества	Порядок извещения акционеров о проведении общих собраний акционеров Общества установлен в п. 11.4, 11.5 Устава Общества.
Соблюдение порядка внесения предложений в повестку дня общего собрания акционеров Общества	Порядок внесения предложений в повестку дня общих собраний акционеров Общества установлен в статье 13 Устава Общества.

Учет и финансовая отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и финансовой отчетности	Общество ежеквартально готовит бухгалтерскую отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.
--	--

29. Положение общества в отрасли: Предоставление гостиничных услуг Код ОКВЭД 55.11. В связи с тем, что в 2013 году здание гостиницы находилось на реконструкции, общество не оказывало услуг по своему основному виду деятельности, в результате чего временно вышло из маркетинговых исследований на тему определения собственного положения в отрасли.

30. Приоритетные направления деятельности общества: Приоритетными направлениями деятельности общества в период реконструкции является модернизация активов общества с целью значительного увеличения выручки от оказания услуг современного уровня.

31. Перспективы развития общества: В 2013 году продолжались работы по полномасштабной реконструкции гостинично – делового центра «АРКТИКА», являющегося основной частью активов общества, а также строительству двухуровневой автопарковки на арендуемом обществом земельном участке с целью создания современного многофункционального центра. В 2014г. данные работы будут продолжены. Операционное открытие МФЦ «АРКТИКА» планируется в сентябре 2014г.

32. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества: Общество принимает все возможные меры для максимально эффективной деятельности в условиях мирового экономического кризиса и трудностей в развитии экономики России. Вместе с тем, нельзя гарантировать полного устранения всех существующих рисков, в том числе и в связи с тем, что не все из них объективно предсказуемы.

Более того, риски, связанные с общехозяйственной деятельностью общества, весьма высоки, т.к. указанные выше факторы являются причинами низких темпов экономического роста, роста платежеспособности населения, бюджетных организаций и предпринимательского сектора, снижения цен на аренду коммерческой недвижимости. Деловая активность бизнеса не столь высока, как хотелось бы.

Эти риски, а также риски, связанные с конкуренцией, предполагается минимизировать созданием многофункционального центра самого современного уровня в самом центре г.Мурманска, не имеющего аналогов в городе, включающего в себя гостиницу, бизнес – центр, заведения общественного питания. Аналогов такого центра в г.Мурманске на данный момент нет и это обстоятельство, как предполагается, будет привлекать к нему клиентов.

Около 50% площадей комплекса предполагается сдать в аренду сторонним лицам. Поиск арендаторов и заключение с ними соглашений о намерениях проводятся в настоящее время.

Имеется надежда на развитие в Мурманске в будущем таких проектов, как освоение Штокмановского газоконденсатного месторождения, развитие Мурманского транспортного узла, а также ряда других инвестиционных проектов, что неизбежно должно значительно увеличить количество клиентов центра.

