

**Предварительно утвержден:**  
Советом директоров  
АО «Торговый дом «ЦВУМ»  
Протокол №5/2019 от 1 мая 2019г.  
Председатель: Лиу Мингтао

**Утвержден:**  
Годовым общим собранием  
акционеров  
АО «Торговый дом «ЦВУМ»  
Протокол № 1/2019 от 14 июня 2019г.  
Председатель: Афанасьева Д.В.

## **ГODOVOЙ ОТЧЕТ**

**Акционерного общества «Торговый дом  
«Центральный военный универсальный магазин»  
о результатах деятельности в 2018 финансовом году**

**г. Москва  
2019 г.**

### **Сведения об Обществе:**

Местонахождения и почтовый адрес:

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

Дата регистрации: 11 июля 1994 г. Московской регистрационной Палатой регистрационный № 013.311. Свидетельство о регистрации серия БЖ №004669 ОКПО 07803435.

Дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц: 30 июля 2002г. за основным регистрационным номером 1027700079538 Управлением МНС России по г. Москве. Свидетельство серия 77 №007893493.

Идентификационный номер налогоплательщика 7704027080.

Уникальный код эмитента, присваиваемый регистрирующим органом 00520-А.

Акционерное общество «Торговый дом «Центральный военный универсальный магазин» было создано в 1994 году в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.05.94г. №694-р. Учредителем общества является Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом.

Решением общего годового собрания акционеров от 28.03.2005г. была изменена организационно-правовая форма (Открытое акционерное общество было переименовано в Закрытое акционерное общество).

Решением внеочередного общего собрания акционеров от 23.10.2009г. была изменена организационно-правовая форма Общества (закрытое акционерное общество было переименовано в открытое акционерное общество).

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

### **1. Положение Общества в отрасли:**

Основными видами деятельности Общества являются:

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

В 2018 г. Общество получало доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, парковочных мест, находящихся в собственности по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

Кроме того, Общество получало доходы от финансовой деятельности (размещение денежных средств на банковских депозитных счетах с получением процентов).

### **2. Приоритетные направления деятельности Общества:**

В связи с предоставлением помещений в аренду, основными приоритетными направлениями деятельности Общества являются:

- благоустройство и перспективное развитие комплекса.
- наполнение торгово - офисного комплекса арендаторами;

- управление деятельностью торгово - офисного комплекса.

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

Совет директоров за 2018 финансовый год провел 18 заседаний, на которых были рассмотрены вопросы:

- о мероприятиях, связанных с подготовкой и проведением годового общего собрания акционеров;
- одобрение условий Договора аренды нежилого помещения с Акционерным обществом «Агентство ипотечного жилищного кредитования»;
- одобрение дополнительного Соглашения об управлении между ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ» и Обществом о продлении полномочий управляющей организации;
- одобрение Договора об управлении имуществом № 01-04-18-ПМА между ООО "УК Авика" и Обществом;
- одобрение Положения о премировании;
- об одобрении сделок свыше 100.000 долларов и пр.

Деятельность Совета директоров направлена на обеспечение выполнения приоритетных направлений деятельности Общества.

### 4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении.

В 2018 году Обществом использовались следующие виды энергетических ресурсов:

| Наименование ресурса  | Единица измерения | Кол-во     | Сумма, тыс. руб. (без НДС) | Сумма, тыс. руб. (в т.ч. НДС 18%) |
|-----------------------|-------------------|------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Тепловая энергия      | Гкал              |            | .                          |                                   |
|                       |                   | 7 460,946  | 11 189                     | 13 203                            |
|                       |                   |            |                            |                                   |
| Электрическая энергия | кВт.ч             | 10 834 400 | 37 899                     | 44 721                            |
|                       | кВт.              | 19 133     | 12 804                     | 15 108                            |

Другие виды энергетических ресурсов Обществом в 2018 году не использовались.

### 5. Перспективы развития Общества:

В 2018 году рынок коммерческой недвижимости не претерпел серьезных изменений. Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 тыс.кв.м. новое строительство 2018 года составило всего 133 тыс.кв.м.

2018 год побил исторический рекорд по объему сделок. Сумма сделок по аренде и продаже в 2018 году составила 2 млн. кв.м. Чистое поглощение составило 415 тыс. кв.м. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансии снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в 4 кв. 2018 года. Площадь свободных помещений по состоянию на январь 2019 г. в зданиях классах А и В составила 1,85 млн.кв.м.

Уровень запрашиваемых ставок аренды в офисах класса А практически не изменился и продолжал оставаться в диапазоне 25 000 руб. -35 000 руб., за кв.м. в год. Тенденция рынка

недвижимости такова, что уровень ставок аренды на офисные помещения в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса А в центре Москвы и в пределах Садового кольца. По оценкам экспертов средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А по состоянию на конец 2018 года составляет порядка \$454 за кв.м. в год (28 177 рублей в год)

Маркетинговая политика Общества в 2018 году была направлена на поиск новых арендаторов для заполнения вакантных площадей в здании (вакансия была уменьшена с 73% до 93%), а также на пересмотр и оптимизацию арендных условий текущих арендаторов. Проводимая ежегодная индексация ставок аренды в размере 4,5-10% обеспечивает сохранение уровня арендных ставок на рыночном уровне.

Для повышения эффективности работы подземного паркинга с сентября 2018 года были увеличены тарифы почасовой парковки, а также сокращено бесплатное время, что обеспечило рост выручки.

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

#### **6. Отчет о выплате объявленных дивидендов по акциям:**

Дивиденды по привилегированным типа «А» и обыкновенным акциям не объявлялись и не начислялись. Решением Общего собрания акционеров Общества от 14.06.2018г. (Протокол годового общего собрания акционеров №2/2018) было принято решение о не начислении и невыплате дивидендов по акциям Общества за 2017 год.

#### **7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:**

##### **1. Отраслевые риски.**

Общество подвержено риску изменения цен на аренду коммерческой недвижимости. Цена за квадратный метр напрямую зависит от наличия сдаваемых рядом площадей, строительства новых центров и уровнем платежеспособности потенциальных арендаторов. Рыночные цены, а также уровень спроса, напрямую зависят от экономики страны.

##### **2. Региональные риски.**

Деятельность любой компании, в том числе и АО «Торговый дом ЦВУМ», подвержена ряду политических и экономических рисков. Современная российская экономика продолжает переживать кризис, связанный с существенной девальвацией курса рубля по отношению к основным валютам.

##### **3. Рыночные риски**

Изменение рыночной ситуации способно оказать влияние на деятельность Общества. В особенной степени это связано с усилением конкуренции на рынке сдачи в аренду недвижимости класса А, А+, В+, а также сохраняющейся тенденцией на сокращение операционных расходов участниками хозяйственного оборота.

##### **4. Финансовые и кредитные риски.**

В связи с существенным падением курса рубля, тенденцией сокращения арендаторами операционных издержек, повышением уровня цен на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе в части налоговых платежей в бюджет, всегда есть риск потери существующих арендаторов, задержки сдачи в аренду существующих вакантных площадей, что отразится на доходах Общества.

Вместе с тем, Общество использует в своей деятельности заимствования, выраженные только в рублях (Кредитный договор с АО «ЮниКредит Банк»), в связи с чем валютный риск был нивелирован. Валютные обязательства были погашены Обществом в течение 2017-2018 гг.

Также Общество в судебном порядке добилось снижения кадастровой стоимости Объекта, что позволило обеспечить оптимизацию размера налога на имущество.

В 2018 году Общество продолжило оценивать Здание, находящееся в собственности по текущей рыночной стоимости. Результатом стало увеличение чистых активов по сравнению с предыдущим годом.

#### **5. Правовые риски.**

Общество является добросовестным налогоплательщиком, своевременно и в полном объеме исполняющим обязанности по исчислению и уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин минимальны.

Правовые риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества, либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), отсутствуют.

Правовые риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности - минимальны.

#### **6. Риски, связанные с деятельностью Общества/арендаторов здания.**

Риски, связанные с судебными процессами, отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц - отсутствуют.

*Риски, связанные с нарушениями арендаторов правил пользования зданием, которые могут непосредственно отразиться на Обществе*

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

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

Несмотря на неоднократные уведомления Обществом арендаторов центра о необходимости в кратчайшие сроки устранить нарушения требований безопасности, некоторые арендаторы полностью не завершили выполнение работ в 2017 году, таким образом, сохранялся риск привлечения Общества как собственника центра (здания) к административной ответственности. В связи с этим Общество было вынуждено устранить отмеченные нарушения самостоятельно в течение 2018 года, что было подтверждено инспектором МЧС и соответствующим актом проверки. Таким образом, риск привлечения собственника Здания к административной ответственности был нивелирован.

7. Управление рисками является неотъемлемой частью системы корпоративного управления Обществом и предусматривает активное участие подразделений и сотрудников в процессе выявления и оценки рисков, постоянное расширение области исследования потенциальных угроз и опасностей, систематическое использование информации о рисках при принятии управленческих решений.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

В 2018 году Общество с одобрения годового общего собрания акционеров (Протокол годового общего собрания акционеров № 1/2018; дата проведения собрания: 6 февраля 2018 года) совершило следующие крупные сделки:

- заключение Соглашения о предоставлении кредита между Обществом (Заемщик) и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» (Кредитор).
- заключение Договора об ипотеке между Обществом (Залогодатель) и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» (Залогодержатель).
- заключение Договора о залоге прав по договору банковского счета между Обществом (Залогодатель) и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» (Залогодержатель).
- заключение Дополнительного соглашения 1, Дополнительного соглашения 2 к Договору займа между Обществом (Заемщик) и ФПЭйтч Юроп Холдингс II (ГК) Лимитед (FPH Europe Holdings II (HK) Limited) (Займодаделец) от 8 июня 2017 года.

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

В связи с совершением Обществом в 2018 году крупных сделок, обозначенных выше, в соответствии с положениями действующего законодательства Общество информировало акционеров о наличии у них права требования выкупа Обществом акций, цене и порядке осуществления права.

В соответствии с решением совета директоров Общества от 29 декабря 2017 года (Протокол № 14-2017 от 29 декабря 2017 года), принятым на основании отчета оценщика № 183/110/17 от 15 мая 2017 г., цена выкупа акций Обществом составила:

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

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

#### **9. Регистрация новой редакции № 8 Устава Общества.**

Внеочередным общим собранием акционеров (Протокол внеочередного общего собрания акционеров № 1/2018; дата проведения собрания: 6 февраля 2018 года) было принято решение о принятии Устава Общества в новой редакции. 7 марта 2018 года новая редакция № 8 Устава Общества была зарегистрирована в Едином Государственном Реестре Юридических Лиц.

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

В 2018 года Общество с одобрения Совета Директоров (протокол заседания Совета Директоров № 19/2018 от 25 мая 2018 года и протокол заседания Совета Директоров №27/2018 от 17.09.2018) заключило следующие сделки, в совершении которых имела заинтересованность:

- Дополнительное соглашение № 1 к Соглашению об управлении между ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ» (Управляющая организация) и Обществом о продлении полномочий на последующие 5 лет.
- Дополнительное соглашение № 2 к Соглашению об управлении от 7 июля 2017 года между ООО «ФОСАН ЕВРАЗИЯ КЭПИТАЛ» (Управляющая организация) и Обществом об изложении Приложения 2 «Порядок расчета и выплаты Вознаграждения» в новой редакции.

#### **11. Состав Совета директоров Общества в отчетном периоде:**

С 01.01.2018 по 14.06.2018 состав Совета Директоров следующий:

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

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

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

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

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

14.06.2018 произошла смена одного члена Совета Директоров, а именно: Адибекия Лилит Гагиковна прекратила быть членом Совета Директоров, новым членом Совета Директоров стал:

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

Иной состав Совета Директоров не изменился.

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

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

## **13. Вознаграждения органам управления Общества.**

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

В период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года члены Совета директоров не являлись сотрудниками Общества, не производилась выплата каких-либо вознаграждений и (или) компенсация расходов. Расходов, связанных с исполнением функций членов Совета директоров Общества, компенсированных Обществом в течение 2018 года, не осуществлялось.



Сумма Вознаграждения, выплаченного в пользу ООО «Фосан Евразия Кэпитал», являющегося Управляющей организацией АО «Торговый дом «ЦВУМ» в соответствии с Соглашением об управлении от 7 июля 2017 года, в период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года составила 60 951 тыс. руб. Соглашение об управлении одобрено Советом директоров Общества (Протокол № 9/2017 от 30 июня 2017 года).

#### **14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, в 2018 году:**

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

**14.1.** С 01.01.2018 по 31.12.2018 года Уставной капитал общества составлял 347 300 (триста сорок семь тысяч триста) рублей 00 копеек:

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

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

Функции счетной комиссии на общих собраниях акционеров в соответствии с положениями действующего законодательства РФ в 2018 году исполняли представители АО «Регистратор Интрако» (юридическое лицо, осуществляющее ведение реестра акционеров Общества).

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

В отчетном периоде состоялось 2 (два) общих собрания акционеров:

##### ***Внеочередное общее собрание акционеров:***

На внеочередном общем собрании акционеров, состоявшемся 6 февраля 2018 года в форме совместного присутствия акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу повестки дня:  
Определить следующий порядок ведения внеочередного общего собрания акционеров Общества: голосование по вопросам повестки дня осуществлять путем заполнения бюллетеней.  
Голосование осуществляется по принципу «одна голосующая акция - один голос».
2. По второму вопросу повестки дня:  
Принять решение об утверждении новой редакции №8 Устава Общества.



3. По третьему вопросу повестки дня:  
Принять решение об утверждении аудитором Общества на 2017 год ООО «Аудиторская организация Нордик Эдвайзорс» (ИНН/КПП 7842418200 / 784201001, адрес: 191015, Россия, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная д. 54 литер В).
4. По четвертому вопросу повестки дня:  
Принятие решения о согласии на совершение крупной сделки Общества - заключения Соглашения о предоставлении кредита между Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» в качестве Кредитора и Обществом в качестве Заемщика. Форма и условия Соглашения о предоставлении кредита приведены в соответствующем Приложении к Протоколу счетной комиссии об итогах голосования.
5. По пятому вопросу повестки дня:  
Принятие решения о согласии на совершение крупной сделки Общества - заключения Договора об ипотеке между Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» в качестве Залогодержателя и Обществом в качестве Залогодателя в обеспечение выполнения обязательств Общества по Соглашению о предоставлении кредита с Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» на сумму 3.900.000.000,00 (Три миллиарда девятьсот миллионов) рублей на срок 60 (Шестьдесят) месяцев. Форма и условия Договора об ипотеке приведены в соответствующем Приложении к Протоколу счетной комиссии об итогах голосования.
6. По шестому вопросу повестки дня:  
Принятие решения о согласии на совершение крупной сделки Общества - заключения Договора о залоге прав по договору банковского счета между Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» в качестве Залогодержателя и Обществом в качестве Залогодателя в обеспечение выполнения обязательств Общества по Соглашению о предоставлении кредита с Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» на сумму 3.900.000.000,00 (Три миллиарда девятьсот миллионов) рублей на срок 60 (Шестьдесят) месяцев. Форма и условия Договора о залоге прав по договору банковского счета приведены в соответствующем Приложении к Протоколу счетной комиссии об итогах голосования.
7. По седьмому вопросу повестки дня:  
Принятие решения о согласии на совершение крупной сделки Общества - заключения Дополнительного соглашения 1, Дополнительного соглашения 2 к Договору займа с ФПЭйтч Юроп Холдингс II (ГК) Лимитед (FRN Europe Holdings II (HK) Limited) от 8 июня 2017 года между ФПЭйтч Юроп Холдингс II (ГК) Лимитед в качестве Займодавца и Обществом в качестве Заемщика. Форма и условия Дополнительного соглашения 1, Дополнительного соглашения 2 к Договору займа приведены в соответствующем Приложении к Протоколу счетной комиссии об итогах голосования.

***Годовое общее собрание акционеров:***

На годовом общем собрании акционеров, состоявшемся 14 июня 2018 года в форме совместного присутствия акционеров, были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу повестки дня:  
определить следующий порядок ведения годового общего собрания акционеров Общества: голосование по вопросам повестки дня осуществлять путем заполнения бюллетеней.

Голосование осуществляется по принципу «одна голосующая акция - один голос». Голосование по четвертому вопросу повестки дня осуществлять кумулятивным голосованием.

2. По второму вопросу повестки дня:

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

Таня Энн Тернавская

Мингтао Лиу

Чжо Чэнь

Пинг Гонг

Баблюян Ваган Ашотович

3. По третьему вопросу повестки дня:

Принять решение об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах за 2017 год, распределение прибыли (убытка) по результатам 2017 финансового года.

4. По четвертому вопросу повестки дня:

Принятие решение об увеличении Резервного фонда Общества до 5% от Уставного капитала (до 17 365 рублей).

5. По пятому вопросу повестки дня:

Принять решение, что дивиденды по акциям Общества за 2017 год не начислять и не выплачивать.

6. По шестому вопросу повестки дня:

Принять решение об утверждении аудитором Общества на 2018 год ООО «Аудиторская организация Нордик Эдвайзорс» (ИНН/КПП 7842418200 / 784201001, адрес: 191015, Россия, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная д. 54 литер В).

7. По седьмому вопросу повестки дня:

Принять решение о избрании Ревизором Общества Илью Игоревича Елисеева (27.04.1982 г.р., гражданин РФ, паспорт 4505095050, выдан ОВД «Братеево» гор. Москвы 28.02.2003, код подразделения 772-010).

**14.3.** Общество в соответствии с Приказом РО ФСФР России в ЦФО от 22.07.2011 года № 73-11-1106/пз освобождено от обязанности осуществлять раскрытие (и/или предоставление) информации в соответствии со ст. 30 ФЗ от 22.04.1996 года №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», предусмотренной для эмитентов ценных бумаг, в отношении которых была осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг.

За отчетный период Общество в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством, сведения о проведении собраний акционеров. Иных существенных событий (фактов деятельности), затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, информация о наступлении которых подлежит раскрытию в соответствии с нормами действующего законодательства, за отчетный период не происходило.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, начиная с 31 августа 2012 года, была изменена страница Общества в сети Интернет, используемая Обществом для раскрытия информации (ранее использовалась страница: [www.v10-center.com](http://www.v10-center.com)): на ленте новостей информационных агентств используется страница—  
<http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7704027080>.

## 15. Состояние чистых активов Общества.

### РАСЧЕТ оценки стоимости чистых активов акционерного общества

тыс. руб.

| Наименование показателя                   | Код строки бухгалтерского баланса | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Активы</b>                             |                                   |                       |                       |                       |
| Нематериальные активы                     | 1110                              |                       |                       | 119                   |
| Основные средства                         | 1150                              | 74 000                | 6 769                 | 2 491 286             |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160                              | 8 159 973             | 7 820 737             |                       |
| Долгосрочные финансовые вложения          | 1170                              | 40 000                |                       |                       |
| Отложенные налоговые активы               | 1180                              | 354 659               | 390 066               | 400 221               |
| Прочие внеоборотные активы                | 1190                              | 22 884                | 950                   |                       |
| Запасы                                    | 1210                              | 238                   | 1                     | 247                   |
| НДС по приобретенным ценностям            | 1220                              | 148                   |                       |                       |
| Дебиторская задолженность                 | 1230                              | 61 909                | 57 338                | 42 148                |
| Денежные средства и денежные эквиваленты  | 1250                              | 1 426 870             | 1 025 001             | 1 065 607             |
| Прочие оборотные активы                   | 1260                              | 6 053                 |                       |                       |
| <b>ИТОГО активы</b>                       | -                                 | 10 146 734            | 9 300 862             | 3 999 628             |
|                                           |                                   |                       |                       |                       |
| Заемные средства долгосрочные             | 1410                              | 3 515 130             |                       | 6 097 185             |
| Отложенные налоговые обязательства        | 1420                              | 29 069                | 31 555                | 33 278                |
| Прочие долгосрочные обязательства         | 1450                              | 198 301               | 172 338               | 138 753               |
| Заемные средства краткосрочные            | 1510                              | 111 550               | 3 621 408             | 123 275               |
| Кредиторская задолженность                | 1520                              | 299 716               | 226 197               | 370 545               |
| Оценочные обязательства краткосрочные     | 1540                              | 720                   | 4 024                 | 19 802                |
| <b>ИТОГО пассивы</b>                      | -                                 | 4 154 486             | 4 055 522             | 6 782 838             |
| <b>Стоимость чистых активов</b>           | -                                 | 5 992 248             | 5 245 340             | (2 783 210)           |

По итогам отчетного 2018 года Общество получило прибыль в размере 49 140 тыс. руб. Факторы, повлиявшие на получение прибыли:

- Рост арендного дохода
- Уменьшение налога на имущество в результате снижения кадастровой стоимости
- Сокращение расходов по привлеченным заемным средствам в результате рефинансирования

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

Руководство Общества непрерывно ведет работу и предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в сложившейся ситуации,

дальнейшего развития предприятия, увеличения доходов предприятия, повышения рентабельности, погашения убытков прошлых лет и увеличение показателей чистых активов.

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

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

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

  
Таня Энн Тернавская



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

Прошито, пронумеровано  
скреплено печатью  
Количество листов

*12*



*202*

