

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием акционеров
Открытого акционерного общества
«Шуваловский»
от «01» июня 2015 г.
(Протокол № 5/н
от «03» июня 2015 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО
УТВЕРЖДЕН
Генеральным директором
Открытого акционерного общества
«Шуваловский»

Генеральный директор



Понеделин О.Г.
«24» июня 2015 года

ГODOVOЙ ОТЧЕТ за 2014 год
Открытого акционерного общества
«Шуваловский»

г. Санкт-Петербург

А. Полное фирменное наименование Общества

Открытое акционерное общество «Шуваловский» (далее по тексту - «Общество», ОАО «Шуваловский»)

Сокращенное фирменное наименование Общества: ОАО «Шуваловский»

Б. Место нахождения Общества

Место нахождения:

Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 37

Почтовый адрес (в соответствии с Уставом):

194291, Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 37

Адрес для направления корреспонденции::

196240, Россия, г. Санкт-Петербург, а/я 69

В. Номера контактных телефонов Общества, адрес электронной почты

Тел.: (495) 662-88-88, (812) 448-30-10 (доб. 16-111)

Факс: (495) 662-88-88, (812) 449-06-54

Адрес электронной почты: Vladislav.Dandurov@x5.ru

Г. Адрес страницы в сети «Интернет», на которой публикуется текст годового отчета Общества

<http://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7802050023>

www.x5.ru

Д. Размер уставного капитала Общества – 3 030 рублей (три тысячи тридцать) рублей.

Е. Реестродержатель Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Реестр-РН» (ОГРН 1027700172818, ИНН/КПП 7705397301/775001001, 109028, г. Москва, Подкопаевский пер., д. 2/6, стр. 3-4, лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00330 от 16.12.2004 г., без ограничения срока действия).

1. Положение Общества в отрасли.

Открытое акционерное общество «Шуваловский» зарегистрировано Регистрационной палатой Мэрии Санкт-Петербурга 03 июня 1993 года за № 2858, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга 30 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027801545408, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года на бланке серия 78 № 000854079.

Основным видом хозяйственной деятельности ОАО "Шуваловский" является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

2. Приоритетные направления деятельности Общества.

Общество было впервые зарегистрировано 03 июня 1993 года Регистрационной палатой Мэрии Санкт-Петербурга в связи с преобразованием муниципального предприятия Универсам № 18 в АООТ «Шуваловский» и последующей перерегистрацией от 27 августа 1996 года в ОАО «Шуваловский».

Приоритетным направлением деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

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

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом Общества.

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

Потребление энергетических ресурсов в 2014 году осуществлялось Обществом исключительно для общехозяйственных целей, определить данные объемы использования не представляется возможным.

5. Перспективы развития Общества.

Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества. Хозяйственной деятельности в других областях Общество не ведет и не планирует вести в будущем.

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

В 2014 году дивиденды по акциям не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Указанные в настоящем разделе риски даются по состоянию на отчетную дату, то есть на 31 декабря 2014 года, и могут не учитывать событий, произошедших после отчетной даты.

Отраслевые риски

Деятельность по представлению внаем недвижимого имущества подвергается риску насыщения предложений в районе и городе, которое может усиливаться из-за снижения объема бизнеса и роста банкротств в период финансового кризиса на рынке в динамике 2015г, однако, данные маркетинговых исследований показывают, что в настоящее время спрос на аренду площадей в Санкт-Петербурге превышает предложение.

Отраслевые риски связаны прежде всего с ухудшением макроэкономической ситуации в России в силу критически возросших геополитических рисков, которые усилили экономическую рецессию в стране и стали причиной резких валютных колебаний, девальвации рубля, ускорения инфляции и, как следствие, повышения стоимости фондирования для поставщиков и подрядных организаций Группы Х5.

Общая экономическая ситуация осложнилась растущим банковским кризисом, начавшимся в 2014г, который спровоцировал дефицит ликвидности и недостаток финансирования в работе многих российских предприятий. Увеличился риск банкротств и рост безработицы в России, которые, безусловно, сказались на уровне доходов населения и, соответственно, на потенциальном снижении бизнеса и уровне спроса на услуги аренды, который является двигателем развития рынка коммерческой недвижимости.

Внутренний рынок:

Российский рынок недвижимости характеризуется высокой конкуренцией в центральном регионе, особенно в Москве и Санкт-Петербурге. По мере развития кризиса в России конкуренция усиливается и число предложений на рынке возрастает по мере углубления кризисной ситуации и росте числа неплатежеспособных арендаторов. Основными конкурентными преимуществами становятся расположение объектов, их транспортная доступность, проходимость и состояние объектов.

Внешний рынок:

Общество осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации.

Страновые и региональные риски

В 1 половине 2014 г. возросли риски, связанные с ведением бизнеса на территории РФ по причине вооруженного конфликта на Украине и введения экономических санкций со стороны стран ЕС и других стран в отношении России, а так же ответного эмбарго со стороны России, которые привели к ограничениям на привлечение финансирования и закупку импортных товаров и оборудования.

Затянувшееся ухудшение глобальной экономической ситуации может привести к обострению экономического кризиса в России и окажет влияние на доходность бизнеса в сфере коммерческой недвижимости и финансовую устойчивость арендаторов из сферы ритейла в результате следующих факторов:

- значительное снижение ВВП;
- рост уровня инфляции;
- ограниченная ликвидность предприятиям;
- отток капитала;
- значительный рост безработицы и уровня неполной занятости;
- снижение уровня покупательской способности населения;
- снижение цен на нефть;
- недостатки реформ в банковском секторе.

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's 26 января понизило суверенные кредитные рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте с BBB-/A-3 до BB+/B, прогноз - "негативный", говорится в сообщении S&P. Таким образом, рейтинг был снижен до "спекулятивного" уровня. Суверенные кредитные рейтинги по обязательствам в национальной

валюте понижены с BBB/A-2 до BBB-/A-3. В то же время S&P вывело эти рейтинги из списка "на пересмотре".

В январе 2015 другое международное рейтинговое агентство, Fitch понизило суверенный рейтинг России до уровня «BBB-». Moody's понизило рейтинг российских гособлигаций до «Baa3», поместив его в список на пересмотр в сторону понижения. Таким образом, Fitch и Moody's поместили рейтинги России на нижнюю ступень инвестиционной категории. Аналитики, опрошенные РИА Новости, считают, что понижение рейтинга S&P дополнительно замедлит российскую экономику на 0,2–0,3 процентного пункта ВВП. Однако по сравнению с последствиями от снижения цен на нефть действия рейтинговых агентств оцениваются рядом экономистов как малозначительные.

Общество оценивает политическую и экономическую ситуацию в Российской Федерации как сложную. Вероятность военных конфликтов, введения чрезвычайного положения, забастовок от социального напряжения на фоне потери работы и социальных дефолтов по неоплаченным кредитам оценивается Обществом в ближайшее время, как значительное.

Это потребует от руководства и сотрудников функции риск-менеджмента внимательного мониторинга и оперативного реагирования на изменяющиеся условия на внутреннем рынке.

Все указанные факторы могут оказать существенное влияние на бизнес и деятельность Общества.

Общество осуществляет свою деятельность только в Санкт-Петербурге, который признается политически и экономически стабильным регионом. Общество оценивает политическую и экономическую ситуацию в Российской Федерации как стабильную и прогнозируемую. Риск стихийных бедствий, возможного прекращения транспортного сообщения минимален. Вероятность военных конфликтов, введения чрезвычайного положения, забастовок, стихийных бедствий в ближайшее время Обществом не прогнозируется.

Финансовые риски

Общество подвержено различным финансовым рискам в условиях сложившейся финансовой ситуации в России во второй половине 2014 г, среди которых можно выделить валютные, кредитные, процентные, ценовые, инфляционные риски и риски ликвидности. Вероятность их наступления и степень влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности постоянно оцениваются Обществом и учитываются в работе.

Основные причины финансовых рисков, которые могут негативно сказаться на деятельности Общества являются:

- рост процентных ставок ЦБ РФ по кредитным ресурсам;
- усиление курсовых валютных колебаний рубля РФ;
- ухудшение общего инвестиционного климата;
- дефицит ликвидности из-за банковского кризиса в России.

Валютные риски

Общество не проводит операций с иностранной валютой, что исключает риски связанные с изменением валютных курсов. При этом на формирование доходной базы Общества может повлиять курсовая валютная переоценка активов, номинированных в иностранной валюте, а также стоимость полученных услуг, рассчитанных в соответствии с курсом иностранной валюты. Возникающие риски валютных колебаний могут оказывать серьезное влияние на рост затрат и снижать доходы Общества.

Для минимизации данного риска в Компании предусмотрены меры по снижению валютного риска с применением инструментов финансового прогнозирования с учетом возможных самых пессимистичных сценариев, где был проведен стресс-тест повышения валютного курса до предельно допустимых значений, с которыми руководители операционных подразделений могут столкнуться в течение 2015 г.

Инфляционные риски

На формирование доходной базы Общества могут повлиять высокие темпы инфляции. Критическим, по мнению Общества, считается уровень инфляции 30% в год и выше. Наиболее подвержены изменению в результате финансовых рисков следующие показатели финансовой отчетности: выручка от реализации продукции, работ услуг, внереализационные доходы, прибыль. Повышение уровня инфляции может привести к увеличению темпов роста тарифов естественных монополий, росту операционных и капитальных затрат. Поэтому в Компании применяется сценарный подход к прогнозированию макроэкономических показателей,

где определяется базовый сценарий, который характеризует наиболее вероятное с точки зрения менеджмента Компании развитие макроэкономической ситуации.

Правовые риски

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

Общество не подвержено риску изменения валютного регулирования, так как предполагает осуществлять свою деятельность только в Российской Федерации.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Поскольку к деятельности Общества не применяется каких-либо особых режимов налогообложения, то налоговые риски Общества должны рассматриваться как минимальные в рамках деятельности налогоплательщика.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Общество не подвержено рискам, связанным с изменением правил валютного и таможенного контроля и пошлин, так как не предполагает осуществлять экспортно-импортную деятельность, а также ввозить и вывозить что-либо из-за рубежа.

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

К Обществу не применяются требования по лицензированию его основной деятельности. В случае изменения и/или предъявления требований по лицензированию основной деятельности Общества, Общество примет необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений. Общество не использует в своей деятельности объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество:

Изменения позиции применения норм права в судебной практике по вопросам, связанным с основной деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могли бы существенным образом сказаться на результатах деятельности Общества, отсутствуют. Общество не участвует в текущих судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его хозяйственной деятельности. Таким образом, правовые риски, связанные с изменением судебной практики, оцениваются как минимальные.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, свойственные исключительно Обществу, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество: Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности, соответственно, риски, связанные с текущими судебными процессами, не могут быть рассмотрены как риски, способные оказать значительное влияние на финансовые показатели деятельности Общества.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Рисков, связанных с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), не имеется. Общество не имеет лицензий на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ:

Иных рисков, в том числе ответственности по долгам дочерних обществ, либо третьих лиц, могущих существенно повлиять на деятельность Общества, не имеется, так как Общество не имеет обязательств по долгам третьих лиц. Общество не имеет дочерних обществ.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества:

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее 10% общей выручки от продаж продукции (выполнения работ, оказания услуг) Обществом, не значительные, так как спрос на аренду площадей в Санкт-Петербурге превышает предложения.

Прочие риски

Риск дефолта или неплатежей со стороны контрагентов

Эти риски снижаются условиями договоров, в соответствии с которыми расчеты с третьими лицами, не входящими в компании Группы Х5, производятся на условиях предоплаты, либо обеспечены аккредитивами или банковскими гарантиями со стороны контрагентов.

В составе корпоративной системы риск-менеджмента в компаниях-арендаторах Группы Х5 утвержден перечень банков-партнеров, имеющих право давать гарантии, поручительства, выпускать иные банковские продукты по сделкам в пользу компаний входящих в Группу Х5.

Перечень сформирован на основании внутренней Методики оценки финансового состояния банков-партнеров, ежеквартально пересматривается и утверждается на уровне корпоративного центра Компании.

В Компании проводится текущий мониторинг динамики финансовых показателей устойчивости: оценка рейтингов, показателей финансовой устойчивости, возможности банка привлекать государственное финансирование и получать государственную поддержку в случае снижения показателей достаточности капитала и других обязательных нормативов ЦБ РФ. Оцениваются данные о включении банка в список системообразующих банков РФ в случае ухудшения качества его кредитных портфелей и возможности до-капитализации на фоне текущего банковского кризиса с тем, чтобы риски банкротства дебиторов не оказывали дополнительного негативного влияния на финансовые результаты Группы Х5. Данная методика оценки и снижения рисков арендатора Группы Х5 позволяет Обществу рассматривать указанный риск в качестве не существенного для результатов его деятельности.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а так же иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении:

Подобного рода сделки в отчетном году не совершались.

9. 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 Общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах», с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении:

Подобного рода сделки в отчетном году не совершались.

10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки:

По состоянию на 31 декабря 2014 года Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа Общества, в том

числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки:

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества по состоянию на 31.12.2014 года:

Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор
ФИО:

Понеделин Олег Геннадьевич

Год рождения: 1960

Образование: высшее, техническое

Сведения об основном месте работы:

Наименование организации: Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК».

Период: с 13.02.2013 г. по настоящее время.

Должность: Менеджер направления субаренды непрофильных активов.

Доля участия в уставном капитале Общества и доля обыкновенных акций Общества, принадлежащих данному лицу: Понеделин О.Г. не владеет акциями Общества.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества: Понеделиным О.Г. в течение 2014 года подобные сделки не совершались.

12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления Общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления Общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены Обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления Общества, компенсированных Обществом в течение отчетного года. Если Обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) Общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) Общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) Общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) Общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) Общества:

Совет директоров и коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрены. Общий размер вознаграждения, выплаченный в течение отчетного года Генеральному директору Общества Понеделину Олегу Геннадьевичу составляет 32 400 руб.

13. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее – Кодекс корпоративного управления):

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ОАО «Шуваловский» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

14. Иная информация.

Информация о состоянии чистых активов и уставном капитале Общества за три последних года:

год	2014	2013	2012
Величина уставного капитала Общества (руб.)	3 030	3 030	3 030
Величина чистых активов Общества (руб.)	120 275 000	88 254 000	67 853 000

Генеральный директор

Помоделин О.Г.

Главный бухгалтер

Эйсмонт И.А.



В настоящем документе прошито,
пронумеровано 9
(девять) листов


Понеделин О.Г.
Генеральный директор

Эйсмонт И.А.
Главный бухгалтер

