|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН**  |  | **УТВЕРЖДЕН**  |
| Советом директоров  |  | Решением годового общего собрания акционеров  |
| ОАО «Торговый центр «Универсам»  |  | ОАО «Торговый центр «Универсам»  |
| Протокол №б/н **от 23 мая 2012 г.** |  | **Протокол №б/н** |
|  |  | от 25 июня 2012г. |

###### Открытое акционерное общество

###### «Торговый центр «Универсам»

###### ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2011 год

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Исламов Н.Х.**

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Хакимова К.Ш.**

*Ревизор Общества подтверждает достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете.*

# *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* Хакимова К. Ш.

МП

### Казань 2012 г.

# *1.Краткая справка об Обществе*

**Полное фирменное наименование Общества**

 **Открытое акционерное общество «Торговый центр «Универсам»**

(сокращенное фирменное наименование: ОАО «ТЦ «Универсам»)

**Сведения о государственной регистрации Общества**

* Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании Эмитента:

**10221602850136**

 **Адрес Общества**

* Место нахождения: **420015, РТ, г. Казань, ул. Б. Красная, д.53**
* Почтовый адрес: **420015, РТ, г. Казань, ул. Б. Красная, д.53**

 **Сведения об Уставном капитале Общества по состоянию на 31.12.2011г.**

Уставный капитал составляет 1 269 370 (один миллион двести шестьдесят девять тысяч триста семьдесят) рублей и состоит из 126 937 (сто двадцать шесть тысяч девятьсот тридцать семь) акций номинальной стоимостью 10 (десять) рублей, выпущенных в без документарной форме, в том числе: привилегированные акции - 888 (восемьсот восемьдесят восемь) штук, обыкновенные акции - 126049 (сто двадцать шесть тысяч сорок девять) штук. Все акции Общества являются именными.

#  *2.Положение Общества в отрасли*

**2.1.Общая характеристика отрасли**

Общество действует на рынке сдачи в аренду торговых мест. Аналитики считают, что только через 10 лет рынок сдачи в аренду коммерческой недвижимости станет более понятным, динамичным и цивилизованным. Пока речь приходится вести о низкокачественных помещениях, выжидающих собственников, мелких арендаторов.

Современный сегмент представлен немногочисленными западными предприятиями и множественными российскими проектами.

Рынок коммерческой недвижимости в настоящий момент очень далек от цивилизованного состояния. Ситуация характеризуется ажиотажем — при возрастающем спросе качественное предложение находится в чрезвычайно большом дефиците. Многие потенциальные покупатели не могут подобрать объект даже с помощью профессиональных посредников. Однако, по мнению экспертов, в настоящий момент сложились все предпосылки для формирования и систематизации этого рынка. Рынок коммерческой недвижимости уже начал формироваться.

 Массовый первичный рынок коммерческой недвижимости невозможен по определению, поскольку каждое строение индивидуально в зависимости от его предназначения. Строительство новых объектов промышленной недвижимости напрямую зависит от потока инвестиций в эту отрасль.

 Коммерческая недвижимость являются наиболее интересными объектами инвестирования. По мнению аналитиков, для успешного развития инвестирования доходность готовых объектов коммерческой недвижимости должна составлять не менее 17%. Однако в настоящий момент такая доходность призрачна.

Ценообразование объектов коммерческой недвижимости из-за их индивидуальных особенностей достаточно хаотично. Диапазон предложения велик — от 20 до 250 долларов США за квадратный метр, поскольку ни собственники, ни риэлтеры зачастую не могут внятно обосновать цену.

В условиях нестабильной покупательной способности населения организованная форма торговли на рынке все же способствует развитию спроса на объекты коммерческой недвижимости у арендаторов, особенно тех, кто занимается реализацией продовольственных товаров**.**

**1.2.Положение Общества в отрасли**

Поскольку отрасль в которой осуществляет свою деятельность Общество обладает достаточно высоким потенциалом развития и имеет большую привлекательность, ситуация в ней характеризуется высокой конкурентной борьбой, в которой выживает сильнейший. Тот, кто предложит лучшую ценовую политику и лучшее профессиональное обслуживание клиента.

ОАО «ТЦ «Универсам», придерживаясь данной конкурентной позиции, занимает одно из заметных мест в структуре торговой недвижимости Вахитовского города Казани, уверенно сохраняет и укрепляет свои позиции.

Администрацией Общества ведется планомерная работа по благоустройству помещений в соответствии с требованиями сегодняшнего дня.

Торговый центр сумел сохранить достаточно низкие цены в городе, что оказывает существенную помощь малоимущим и средним слоям населения. Следует отметить, что основными покупателями Торгового центра являются слои населения со средними и низкими доходами, в основном жители близлежащих жилых домов и студенты, расположенных рядом с Торговым центром учебных заведений.

 По сравнению с прежними годами появились изменения в качественном составе торгующих, в ассортименте и видах реализуемых товаров, которые требуют особых условий для реализации. Вместе с тем, следует отметить и такой негативный фактор, что приблизительно 30% населения близлежащий домов, которые в основном являются целевой группой потребителей продукции, предлагаемой на рынке, работают за Вахитовского района. Это в определенной степени уменьшает товарооборот Торгового центра, что в свою очередь сказывается на доходности деятельности Общества.

Учитывая вышеизложенное, хорошая организация, создание необходимых условий для работы и соответствующей инфраструктуры, оптимальная ценовая политика являются необходимыми для дальнейшего укрепления и поддержания конкурентоспособных позиций Общества на рынке оказываемых им услуг.

* 1. **Приоритетные направления деятельности Общества**

При определении приоритетных направлений деятельности Общество руководствуется сложившейся ситуаций в отрасли.

На сегодняшнем этапе развития Общества на первый план выходит организация высокоэффективной работы.

Общая стратегия Общества направлена на развитие бизнеса в области сдачи в аренду коммерческой недвижимости – сферы деятельности, приносящей в ближайшее время и в перспективе стабильно доход. Несмотря на насыщенность рынка арендодателями, умелая организация и комплексное использование всех средств современного маркетинга позволяют занять определенную нишу на рынке оказываемых Обществом услуг и обеспечивать прибыльную производственную деятельность.

В связи с тем, что предприятие работает на рынке услуг по сдаче в аренду торговых площадей уже более 5 лет, оно накопило достаточный опыт организации и сбыта промышленных и продовольственных товаров, у Общества существуют долгосрочные партнерские отношения с арендополучателями с «незапятнанной» репутацией, что гарантирует качество предлагаемого на рынке товара.

# *3. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности*

**3.1.Финансовые результаты**

Финансовое состояние Общества к концу 2011 финансового года становится более устойчивым по сравнению с предыдущими периодами.

По результатам производственно-хозяйственной деятельности Общества за 2011 год отсутствуют какие-либо просроченные задолженности и обязательства перед государством и работниками предприятия. Производственная деятельность предприятия осуществлялась с привлечением кредитов /займов . К концу 2011 году получена чистая прибыль в размере 1945 тыс. руб.

***3.1.1.Основные показатели, характеризующие прибыльность финансово-хозяйственной деятельности Эмитента***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица****измерения** | **За 2011год** | **За 2010год** |
| Выручка | тыс. руб. | 4800 | 5463 |
| Валовая прибыль | тыс. руб. | 4800 | 5463 |
| Чистая прибыль (убыток) | тыс. руб. | 1945 | 1329 |
| Рентабельность активов | % | 18 | 18 |
| Рентабельность собственного капитала | % | 34 | 35 |
| Коэффициент чистой прибыльности | % | 40 | 24 |
| Рентабельность продукции (продаж) | % | 32 | 35 |
| Оборачиваемость капитала | раз | 0 | 0 |

#

# Показатель выручки за рассматриваемые периоды имеет тенденцию к снижению. Вместе с тем, из-за увеличения издержек показатель валовой прибыли в 2011 году снизился по сравнению с 2010 на 14%.

# Чистая прибыль Эмитента в 2011 году сформирована за счет основной хозяйственной деятельности и реализации недвижимого имущества. В 2011 году была получена чистая прибыль в размере 1945 тыс. руб., что на 32% меньше чем в 2010г.

#  Показатели рентабельности характеризуют эффективность деятельности предприятия. Коэффициент рентабельности собственного капитала как показатель оценки эффективности хозяйственной деятельности предприятия и инструмент оценки финансового состояния отражает эффективность использования собственного капитала. Данный показатель остался на высоком уровне, как и в 2010г.

***Таким образом, следует отметить, что основная хозяйственная деятельность Общества в 2011 году носила безубыточный характер, при том, что выручка снизилась на 14% по сравнению с предыдущим отчетным периодам.***

**Состояние чистых активов Общества**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели*(в тыс. руб.)* | **2011 год**  | **2010 год** | **2009 год** |
| Стоимость чистых активов | 5764 | 3819 | 729 |
| Размер уставного капитала | 1269 | 1269 | 1269 |

# *4.Перспективы развития Общества.*

Услуги Общества направлены на удовлетворение потребностей частных предпринимателей, юридических и физических лиц в торговых площадях на территории торгового центра, как следствие, позволяют населению близлежащего района удовлетворять свои потребности в продовольственных и непродовольственных товарах с гарантированным качеством.

Период востребованности услуги по предоставлению в аренду торговых площадей, по нашему мнению, неограничен, так как, до тех пор, пока существует рынок, будет и потребность в торговых площадях.

Исходя из потребностей рынка и невозможностей расширения торговых площадей, производственный потенциал Общества планируется увеличивать путем прироста производственных мощностей в результате мероприятий по техническому перевооружению и реконструкции.

Обществом планируется 100% заполненность торговых площадей в течение всего 2011 года.

# *5.Очет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.*

##

## В 2011 году на годовом общем собрании акционеров по итогам деятельности Общества в 2010 году было принято решение не выплачивать дивиденды по акциям Общества.

# *6.Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.*

Основные факторы риска для ОАО «Торговый центр «Универсам»»:

**1. Отраслевые риски**

Исходя из приоритетного вида деятельности Общества в настоящее время -увеличение сдачи в наем собственного нежилого недвижимого имущества, основным риском является риск потери клиентов и усиление конкуренции.

**2. Макроэкономические риски** – это риски, связанные с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий, снижением деловой активности в национальной экономике, нестабильностью ситуации на финансовых и торговых рынках, инфляции, изменении процентов, налоговых ставок.

Макроэкономические риски для Общества обусловлены изменением уровня следующих таких групп экономических показателей, как уровень инфляции, объем и структура ВВП, уровень оплаты труда, уровень безработицы.

Ввиду достаточно стабильного экономического положения в Российской Федерации и Республике Татарстан данные риски также оцениваются как малозначительные

##### **3.Финансовые риски**

Возможные финансовые риски, отражающиеся на деятельности Общества, регулируются изменением цен на оказываемые услуги, уровнем устанавливаемой Обществом арендной платы за сдаваемое в аренду собственное недвижимое имущество. Данные риски оцениваются как существенные.

**4.Риски, связанные с деятельностью Общества.**

Риск роста дебиторской задолженности, в связи с неплатежеспособностью клиентов. Такие риски оцениваются как достаточно возможные.

Иные риски, о которых Общество не знает или которые в настоящее время не являются для Общества существенными, потенциально могут оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность Общества.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных рисков, Общество предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся негативных изменений. Определение в настоящее время полного перечня конкретных действий и обязательств Общества при наступлении какого-либо из перечисленных в факторов риска события не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

*7.Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «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***.**

**Таких сделок в отчетном году не было**

# *8.Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица, существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Дата совершения сделки | Дата одобрения сделки | Орган общества, принявший решение об одобрении сделки | Сведения о лице (лицах), заинтересованных в совершении сделки, предмет сделки и ее существенные условия |
| 11.10.2011г. | 7 октября 2011 года | Внеочередное общее собрание акционеров | Стороны сделки: - ОАО «ТЦ «Универсам»;-Открытое акционерное общество «Коммерческий инвестиционно-трастовый банк к «Казанский». Цена сделки: 3 000 000 руб.Предмет сделки: кредитный Договор, срок возврата кредит 10.10.2013г., процентная ставка 12% годовых.Заинтересованные лица:Исламов Н.Х.Исламов А.Н.Исламова Ю.Н. |

# 9.Информация о Совете директоров Общества.

В соответствии с уставом Общества количественный состав директоров – 5 чел.

Состав Совета директоров, который был избран годовым общим собранием акционеров 18.06.2010 г.:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Ф.и.о. , образование, год рождения  | Местожительство | Доля участия лица в уставном капитале акционерного общества, % на 31.12.2011 | Доля принадлежа-щих лицу обыкновенных акций акционер-ного общества, % на 31.12.2011 |
| 1 | 2 | 3 | 6 | 7 |
| 1 | ***Айтуганова Марина Романовна, образование высшее, год рождения 1972г.*** | Республика Татарстан, г.Казань | 2 | 2 |
| 2 | ***Исламов Наиль Харисович образование высшее, год рождения 1950 г.*** | Республика Татарстан, г. Казань | 76,89 | 77,4 |
| 3 | ***Исламов Артем Наильевич, образование высшее, год рождения 1973г.*** | Республика Татарстан, г. Казань | 19,90 | 20,04 |
| 4 | ***Исламова Юлия Наильевна, образование высшее, год рождения 1979г.*** | Республика Татарстан, г. Казань | - | - |
| 5 | ***Тутуркин Алексей Федорович, образование высшее, год рождения 1949*** | Республика Татарстан, г. Казань | - | - |

Состав Совета директоров, который был избран годовым общим собранием акционеров 30.06.2011 г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ф.и.о. , образование, год рождения  | Местожительство | Доля участия лица в уставном капитале акционерного общества, % на 31.12.2011г. | Доля принадлежа-щих лицу обыкновенных акций акционер-ного общества, % на 31.12.2011г.  |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Хуснутдионв Фаннур Минифаритович (1974 года рождения, высшее образование )* | Республика Татарстан, г.Казань | - | - |
| *Исламов Наиль Харисович образование высшее,( год рождения 1950 г., высшее образование)*  | Республика Татарстан, г. Казань | 76,89 | 77,4 |
| *Мироносицкий Сергей Александрович (1979 года рождения, высшее образование)* | Республика Татарстан, г. Казань | - | - |
| *Исламова Юлия Наильевна, (образование высшее, год рождения 1979г.)* | Республика Татарстан, г. Казань | - | - |
| *Тутуркин Алексей Федорович, образование высшее,( год рождения 1949г, высшее образование.)* | Республика Татарстан, г. Казань | - | - |

**В течении 2011 года членами исполнительных органов общества были совершены следующие сделки с акциями общества:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Фамилия, имя, отчество члена исполнительных органов общества** | **Дата сделки** | **Содержание сделки, совершенной с акциями общества (покупка/продажа/****дарение/иное)** | **Категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом сделки** |
| ***Исламов Наиль Харисович*** | **13.09.2011** | **Продажа обыкновенных именных бездокументарных акций Общества** | **2539** |

# *10.Информация об единоличном исполнительном органе*

* **Наименование единоличного исполнительного органа Общества:**

***Генеральный директор***

* **Лицо, осуществляющее полномочияединоличного исполнительного органа Общества**

Фамилия, имя, отчество: ***Исламов Наиль Харисович***

Год рождения: ***1950 год***

Образование: ***высшее***

Доля в уставном капитале эмитента: 76,89

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 77,4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Фамилия, имя, отчество члена исполнительных органов общества** | **Дата сделки** | **Содержание сделки, совершенной с акциями общества (покупка/продажа/****дарение/иное)** | **Категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом сделки** |
| ***Исламов Наиль Харисович*** | **13.09.2011** | **Продажа обыкновенных именных бездокументарных акций** | **2539** |

*11.***. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2011 года.**

Размер вознаграждения Генерального директора и членов Совета директоров определяется в соответствии со штатным расписанием.

Размер вознаграждений за 2011 год:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Сумма**  |
| Заработная плата, руб. | 216 630 |
| Премии, руб. |  |
| Комиссионные, руб. |  |
| Иные имущественные предоставления, руб. |  |
| Всего вознаграждение, руб. |  216 630 |

# *12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.*

В связи с малочисленностью акционеров и специфическим характером основной хозяйственной деятельности Общества положения Кодекса корпоративного поведения, носящие рекомендательный характер, в Обществе не применяются.

Вместе с тем:

- акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

- акционеры имеют право участвовать в управлении Общества путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров.

- акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

- акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Информационная политика Общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об Обществе.

# *13.Иная информация*

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

14.Ресурсы

Использовано ресурсов: в 2011 году:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида энергетических ресурсов  | Объем потребления в натуральном выражении | Объем использованных ресурсов в денежном выражении (тыс.руб.) |
| Атомная энергия | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |
| Тепловая энергия  | 74,782гкал | 87,4 тыс. руб. |
| Электрическая энергия |  631992квт/ч | 3042,2 тыс. руб. |
| Электромагнитная энергия | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |
| Нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный | Бензин автом. 6513,862 лит. | 179,7 |
| Уголь | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |
| Горючие сланцы, торф и др. | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |

В связи с тем, что пользователи ресурсов являются арендаторы Общества, данные, указанные в таблице приводятся на основании данных арендаторов.

# *ОТЧЕТ*

# *Ревизора ОАО «Торговый центр «Универсам»*

# *по итогам проверки деятельности Общества за 2011год.*

***Ревизией был охвачен период деятельности Общества с 1 января 2011г. по 31 декабря 2011г. Основной задачей настоящей ревизии была проверка достоверности данных, содержащихся в годовом отчете, годовом бухгалтерском балансе, отчете о прибылях и убытках.***

С целью подтверждения достоверности данных, содержащихся в отчетах Общества за 2011 год, Ревизором проведены следующие процедуры:

- проверка соответствия данных синтетического учета данным аналитического учета;

- проверка правильности учета затрат;

- анализ организации документооборота и своевременности поступления первичных учетных документов;

- проверка соответствия данных бухгалтерского учета данным баланса и годового отчета, предоставляемых учредителю (акционеру).

По итогам ревизии нарушений в бухгалтерском учете не выявлено, экономических санкций к должностным лицам Общества, в том числе со стороны государственной налоговой службы и ФСФР РФ к Обществу не предъявлено.

 Отмечается, что баланс Общества по состоянию на 31 декабря 2010г. соответствует требованиям, предъявленным к нормативным документам, и является реальным. Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества и прибыль за 2010 г., отраженные в бухгалтерском балансе, могут быть приняты единственным акционером Общества к рассмотрению и утверждены его Решением в следующих цифрах:

Активы баланса - 10 528 тыс. руб.

Пассивы баланса – 10 528 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль – 3274 тыс. руб.

Уставный капитал – 1269 тыс. руб.

 Анализ состава активов и задолженности за 2011 год позволяет сделать вывод о том, что предприятие финансируется в основном за счет привлеченных средств.

Выручка на конец 2011 года составила 4800 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода составляет 1945 тыс. руб.

*Ревизор Общества:* Хакимова К. Ш.