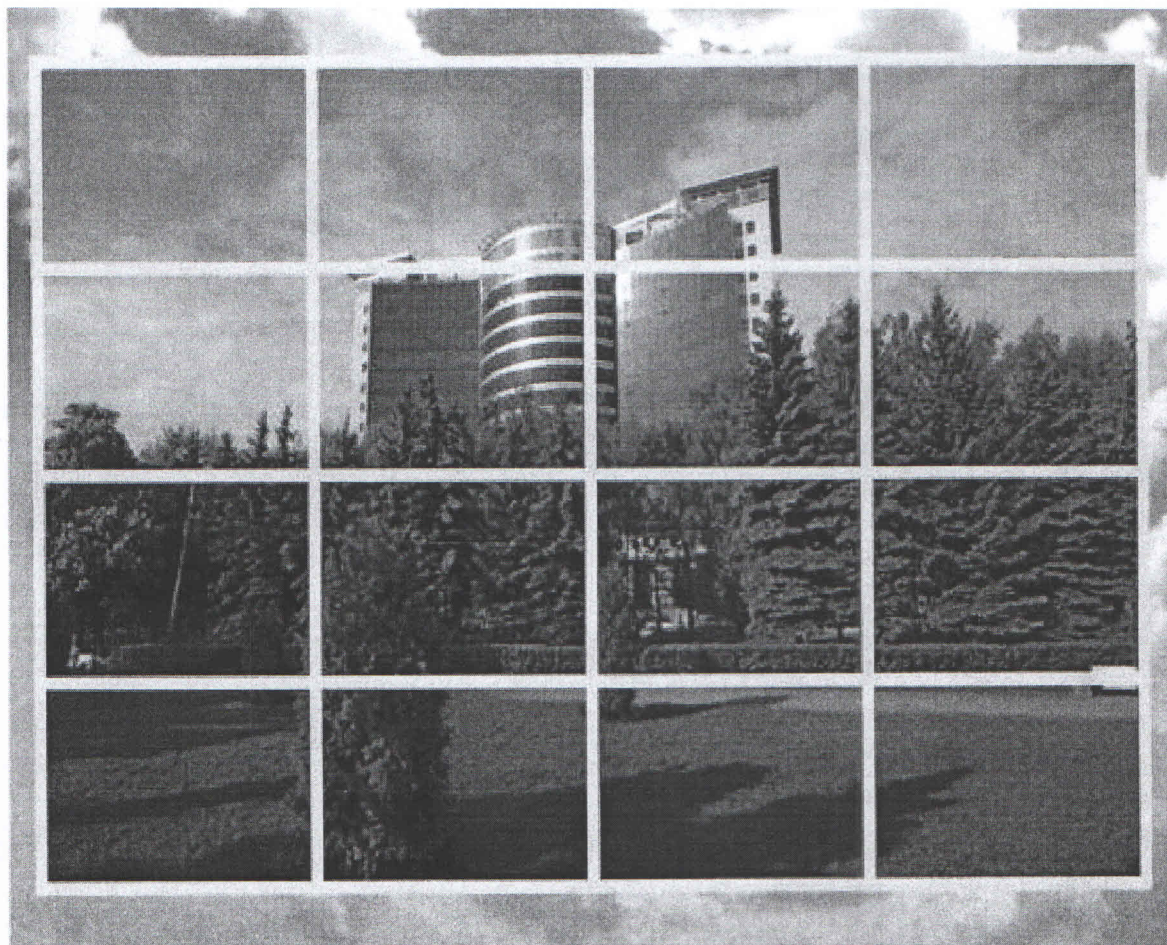


Утверждено решением
общего собрания акционеров
АО "СПБЭКС"
протокол от 22.05.19 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПБЭКС"

Годовой отчёт

2018 год



ОБЩЕЕ ГОДОВОЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ 22.05.2019

Страницы:

ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НИКОЛАЕВА В. В.	3
ПОВЕСТКА ДНЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ	4
ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЁТНОСТЬ	5
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	9
ИТОГИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
Отчет о выплате объявленных (начисленных дивидендов)	12
ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ В 2018 ГОДУ	13
ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ	14
УСЛУГИ ПО СДАЧЕ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ	15
Объем энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении, потребленных в 2018 году	17
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА	18
Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения	18
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ АО «СПБЭКС»	20
Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям	21
ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	22
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ НА 2019 ГОД	23

УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

Представляю Вашему вниманию годовой отчет Акционерного общества «СПБЭКС» за 2018 год.

АО «СПБЭКС» создано 31 мая 2017г. в процессе реорганизации путем выделения из АО «Биржа «Санкт – Петербург» нового общества. Основным видом деятельности созданного общества стало оказание услуг по сдаче помещений в аренду.

В 2018 году выручка от сдачи в аренду нежилых помещений составили более 46 миллионов рублей.

Отчётный год для АО «СПБЭКС» связан с переходными моментами и определением новых возможностей в деятельности по оказанию услуг по сдаче нежилых помещений в аренду.

Позвольте поблагодарить всех сотрудников общества, наших коллег и партнеров, Администрацию Санкт-Петербурга, Управляющую компанию, и всех тех, кто поддерживал и содействовал деятельности АО «СПБЭКС».



Генеральный директор

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'В.В. Николаев'.

Николаев В.В.

ПОВЕСТКА ДНЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

1. Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности.
2. Распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов и убытков общества за 2018 финансовый год.
3. Избрание членов Совета директоров.
4. Избрание членов Ревизионной комиссии.
5. Утверждение аудитора.

ГODOВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 г.

Организация Акционерное общество "СПБЭКС"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Ид. экономической
активности _____

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Единица измерения: в тыс. рублей

Место нахождения (адрес) _____

ИНН 7801332900
ОКВЭД 68.20.2
по ОКПОФ / ОКФС 12267 / 16
по ОКЕИ 384

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____

Коды		
0710001		
31	12	2018
15863497		
7801332900		
68.20.2		
12267	16	
384		

Основания	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	173 164	178 822	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	350	129	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	173 514	178 951	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	12	4	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	7	-
	Дебиторская задолженность	1230	720	484	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	13	21	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	225	345	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	24	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	458	118	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21 500	14 800	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	510	62	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	1	-
	Итого по разделу II	1200	22 742	15 358	-
	БАЛАНС	1600	196 256	194 310	-

ГОДОВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Форма 0710001 с.2

Код	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
1310	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	111	111	-
1320	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
1340	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
1350	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
1360	Резервный капитал	1360	-	-	-
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	186 174	184 196	-
1300	Итого по разделу III	1300	186 285	184 307	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
1410	Заемные средства	1410	-	-	-
1420	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
1430	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
1450	Прочие обязательства	1450	-	-	-
1400	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
1510	Заемные средства	1510	-	-	-
1520	Кредиторская задолженность	1520	9 729	4 459	-
в том числе:					
15201	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	13	-	-
15202	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	225	1	-
15203	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 080	3 239	-
15204	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	365	211	-
15205	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1	8	-
15206	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	7 046	1 000	-
1530	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
1540	Оценочные обязательства	1540	242	135	-
1550	Прочие обязательства	1550	-	5 408	-
1500	Итого по разделу V	1500	9 971	10 002	-
1700	БАЛАНС	1700	196 256	194 309	-



Руководитель

(подпись)

Николаев Виктор
Васильевич

(расшифровка подписи)

23 марта 2019 г.

ГODOВАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2018 г.

Акционерное общество "СПБЭКС"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
 в тыс. рублей

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
15863497		
7801332900		
68.20.2		
12267	16	
384		

Наименование	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	38 337	20 475
	Себестоимость продаж	2120	(36 378)	(17 906)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 959	2 569
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 959	2 569
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	823	405
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	710	85
	Прочие расходы	2350	(878)	(296)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 614	2 763
	Текущий налог на прибыль	2410	(858)	(707)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421		
			381	(16)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	221	129
	Прочее	2460	-	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 978	2 184

Форма 0710002 с.2

Наименование	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 978	2 184
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

(подпись)

Николаев Виктор

Николаев Виктор
Васильевич
(расшифровка подписи)



14 марта 2019 г.

7



197101, Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.10 лит. М, пом. 17Н.
Тел./факс: (812) 237-07-07; Тел.: (812) 237-06-63
E-mail: marka@markald.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества
«СПБЭКС»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПБЭКС» (ОГРН 1177847192247, Российская Федерация, Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д.15, корпус 2, Литер А, помещение ббн), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «СПБЭКС» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел «Информация о событиях после отчетной даты» где указана информация о реорганизации в форме присоединения АО «Вектор» к АО «СПБЭКС», а также дополнительной эмиссии акций.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этими вопросами.

1

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПБЭКС» за 2017 год. был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 05 апреля 2018 года.

Ответственность руководства и Совета директоров за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совета директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки годовой бухгалтерской отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



А.С. Смирнова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма "Марка"

ОГРН 1167847488489

197101, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 10, лит. М, пом. 17Н

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11706024881.

«16» апреля 2019 года

3

ИТОГИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По состоянию на 01.01.2019 г. валюта баланса АО «СПБЭКС» составила 196,3 миллиона рублей.

За 2018 финансовый год выручка от реализации услуг составила 46,1 млн. рублей, в том числе НДС 7 млн. рублей.

Затраты на оказание Обществом услуг в 2018 г. составили 36,4 млн. рублей, в том числе:

- заработная плата – 8,6 млн. рублей;
- начисления на заработную плату и социальные выплаты – 2,5 млн. рублей;
- расходы на содержание помещения – 14,5 млн. рублей;
- амортизация основных средств и нематериальных активов – 5,7 млн. рублей,
- налог на имущество – 3,9 млн. рублей,
- аренда земли - 0,5 млн. рублей,
- информационные, аудиторские, консультационные услуги и прочие расходы – 0,7 млн. рублей.

В связи с размещением свободных денежных средств на депозитах, открытых в Банке "Санкт-Петербург", проценты по ним за 2018 год составили 0,8 млн. рублей.

Прочие доходы в размере 0,8 млн. рублей представляют собой суммы задатков по досрочно расторгнутым договорам аренды.

Прочие расходы в 2018 году составили 0,9 млн. рублей и представляют собой расходы на услуги регистратора, членские взносы, финансовую помощь сторонним организациям и прочее.

С учетом прочих доходов и прочих расходов, а также уплаченного в бюджет налога на прибыль чистая прибыль Общества за 2018 год составила 2,0 миллиона рублей.

Таковы основные итоги финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2018 год, которые предварительно были рассмотрены на заседании Совета директоров. Достоверность данных бухгалтерской отчетности подтверждена аудиторской проверкой, которую осуществляло ООО «Аудиторская фирма «Марка».

Сделки с заинтересованностью и крупные сделки, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения таких сделок, в отчетном году Обществом не совершались.

Отчет о выплате объявленных (начисленных дивидендов)

Решение о выплате дивидендов и их размере по итогам года принимается Общим собранием акционеров. Учитывая, что Общество было создано 31 мая 2017 года, решений о выплате дивидендов за прошедший период не принималось.

ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ В 2018 ГОДУ:

- 31 мая 2017 года АО «СПБЭКС» создано и зарегистрировано как юридическое лицо в Едином государственном реестре юридических лиц. С данной даты начинается отчет деятельности АО «СПБЭКС» как организации, оказывающей услуги по сдаче в аренду коммерческой недвижимости.

ПОЛОЖЕНИЕ В ОТРАСЛИ

Основной деятельностью АО «СПБЭКС» является сдача в аренду нежилых офисных помещений. Спрос на сдаваемую в аренду недвижимость зависит, прежде всего, от общей экономической и финансовой ситуации в России и в Санкт - Петербурге.

Общий объем качественного предложения в офисном сегменте Санкт-Петербурга по итогам 2018года остался на уровне 2,6 млн.кв.м.

Офисный, как и другие сегменты петербургского рынка коммерческой недвижимости, по итогам 2018-го года установил отрицательный рекорд ввода новых площадей: на рынок было выведено 16200кв.м. предложения. Кроме того, было введено 152000кв.м. офисных помещений, не поступивших на открытый рынок и используемый компаниями для собственных нужд.

Географическая структура предложения не изменилась, лидерами по общему объему предложения остаются Петроградский, Московский и Центральный районы города, суммарно в которых располагается 55% общего объема качественной офисной недвижимости. В структуре предложения преобладает класс «В»/ «В+», занимая долю в 56%, на класс «А» приходится 44%.

Суммарный объем свободных офисов в Петербурге по итогам 2018г. составил 180000кв.м. Общий уровень вакантных площадей на конец 2018г. в офисном сегменте составляет 6,8%. Уровень вакансий в классе «А» составляет 3,9%, уровень вакансии в классе «В»/ «В+» составляет 8,1%.

УСЛУГИ ПО СДАЧЕ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ

Нежилые помещения АО «СПБЭКС» располагаются в Бизнес - Центре «Биржа».

Бизнес-центр «Биржа» — это деловой комплекс класса В+, расположенный в зоне высокой деловой активности Василеостровского района. Рядом с Бизнес - центром «Биржа» проходят основные магистрали города с интенсивными транспортными потоками, что является благоприятным фактором для размещения офисов. Основными видами деятельности АО «СПБЭКС» является сдача в аренду офисных помещений, находящихся в собственности общества.

Офисные помещения АО «СПБЭКС» оснащены современными системами принудительной приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования, современной пожарно-охранной сигнализацией, системами контроля доступа и видеонаблюдения, телекоммуникационными системами.

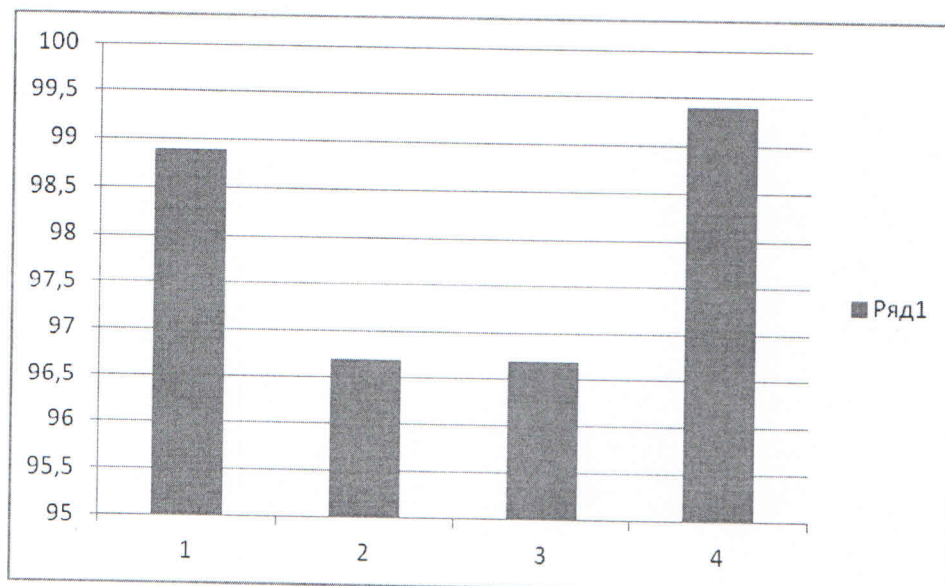
На балансе АО «СПБЭКС» в 2018г. находилось 4167,3кв.м. помещений, из них 3493,6кв.м. офисных помещений являются объектами аренды.

На 01 января 2018 года в аренду было сдано офисных помещений общей площадью 3493,6 кв. м.

Процент сдачи в среднем в 2018г. составил 98,34%.

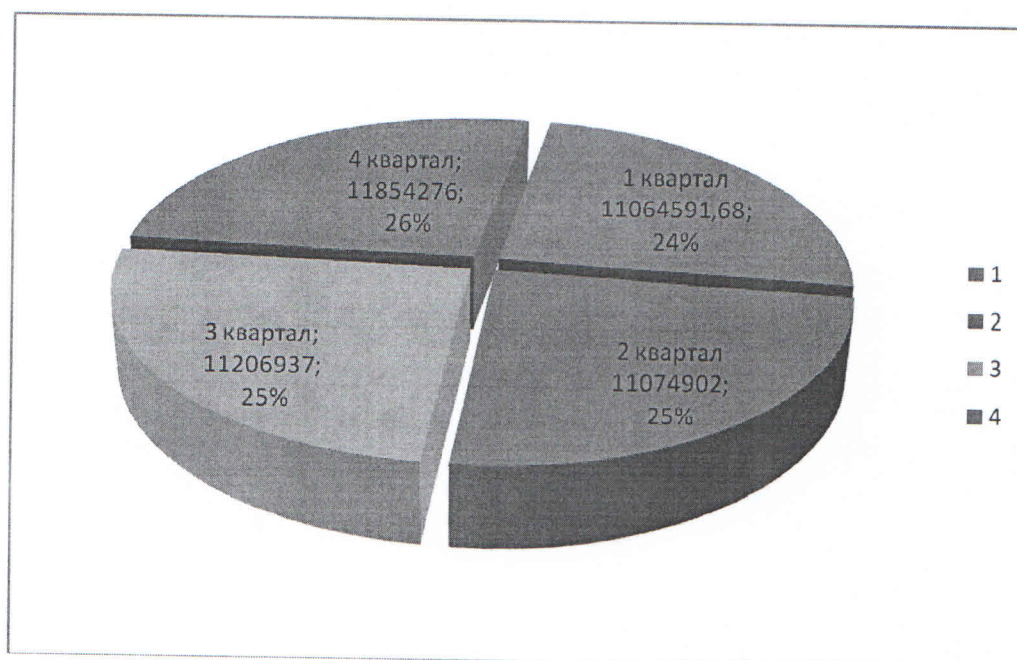
Средняя сумма арендной ставки за 2018г. составила 1100руб./кв.м.

Количество помещений, сданных в аренду с разбивкой по кварталам, в процентном соотношении



УСЛУГИ ПО СДАЧЕ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ

Выручка от арендной платы с разбивкой по месяцам,
(тыс. рублей)



За период с 01.01.2018г по 31.12.2018г сумма выручки за услуги от аренды офисных помещений составила 46,1 миллионов рублей.

Расходы на содержание помещений составили 17 миллионов рублей. Из них на коммунальное обеспечение 8,9 миллионов рублей и 8,1 миллионов рублей на энергетические ресурсы.

Для комфортных условий работы в офисных помещениях АО «СПБЭКС» были проведены работы:

- по косметическому ремонту помещений;
- по замене галогенных и люминесцентных светильников на светодиодные лампы. Замена светильников позволяет экономить электроэнергию и увеличивает срок службы осветительных приборов.

Для поддержания в работоспособном состоянии инженерных систем выполнялись следующие мероприятия:

- ежедневно проводились осмотры инженерных систем, при возникновении необходимости проводились работы по ремонту и замене осветительных приборов, электропроводки, розеток, коммутационных устройств электрических и водопроводных сетей, систем вентиляции, тепло и холодоснабжения, сантехники;

- в сентябре выполнены плановые работы по обеспылеванию и протяжке соединений распределительных устройств в электрощитовых;

АО «СПБЭКС» обеспечивает контроль за бесперебойным энергоснабжением и осуществляет контроль за инженерными сетями, поддерживает чистоту в офисных помещениях общества, оперативно реагирует на обращения арендаторов по любым вопросам, что формирует позитивное представление о качестве услуг общества.

УСЛУГИ ПО СДАЧЕ ПОМЕ УСЛУГИ ПО СДАЧЕ ПОМЕЩЕНИЙ В

Якорными арендаторами общества являются: АО «Биржа «Санкт-Петербург», ОАО ИФ «Олма», НАУФОР, ООО «Томс-проект», ООО «Криогазтех».

Объем энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении потребленных АО «СПБЭКС» за 2018год:

- потреблено тепловой энергии и горячей воды: **647 Гкал** на общую сумму **1,49** миллионов рублей, с учетом НДС;
- потреблено электрической энергии: **869649 кВт/ч** на общую сумму **4,69** миллионов рублей с учетом НДС.;
- потреблено мощности **1900 кВт** на общую сумму **1,59** миллионов рублей.

По состоянию на 01.01.2019г. в Реестре акционеров АО «СПБЭКС» числилось 303 акционера, среди которых размещены все 4436 акций Общества. Среди них 238 акционеров – юридические лица и 65 акционеров – физические лица.

С июня 2017г. ведение Реестра осуществляет специализированный регистратор АО «Регистратор Р.О.С.Т.». В соответствии с законодательством Российской Федерации «Регистратор Р.О.С.Т.» является профессиональным участником рынка ценных бумаг, осуществляющим деятельность по ведению реестров владельцев ценных бумаг на основании лицензии ФКЦБ России на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00264 от 03.12.2002 г.

«Регистратор Р.О.С.Т.» предоставляет эмитентам, владельцам, номинальным держателям ценных бумаг полный комплекс услуг по учету, хранению, перерегистрации, а также осуществлению прав, закрепленных ценными бумагами.

Сведения о корпоративном поведении:

- Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.
- Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам ее деятельности на Общем собрании акционеров.
- Общество своевременно предоставляет полную и достоверную информацию акционерам. Кроме того, обеспечивается эффективный контроль над финансово-хозяйственной деятельностью общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.
- Общество проводит раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.
- Принятая практика корпоративного поведения в обществе обеспечивает равное отношение к акционерам. Акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.
- В обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации. Деятельность общества осуществляется с соблюдением требований, установленных кодексом корпоративного поведения.

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения

АО «СПБЭКС» обеспечивает соблюдение всех норм действующего законодательства и стремится в своей деятельности следовать Кодексу корпоративного поведения, рекомендованного к применению акционерным обществам Центральным банком РФ от 10.04.2014 №06-53/2463.

АО «СПБЭКС» реализует принципы корпоративного поведения через органы управления и контроля, определенные Уставом общества: общее собрание акционеров, Совет директоров, Ревизионную комиссию, Генерального директора.

В обществе утвержден внутренний документ, определяющий основные процедуры подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, включая обязанность Общества:

сообщать акционерам о проведении общего собрания акционеров и предоставлять доступ к материалам, в том числе размещать сообщение на сайте Общества в сети «Интернет»;

раскрывать информацию о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров;

предоставлять к общему собранию акционеров информацию и материалы по вопросам

повестки дня. Обществом приняты на себя обязанности по предоставлению акционерам в ходе подготовки и проведения общего собрания акционеров возможности задавать вопросы о деятельности общества органам управления и контроля, главному бухгалтеру, а также кандидатам в органы управления и контроля.

Во внутренних документах общества установлен принцип обеспечения равных условия для всех акционеров общества при совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, а также закреплены дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества, предусмотренные Кодексом корпоративного управления, включая:

привлечение независимого оценщика, либо представление оснований не привлечения независимого оценщика при определении стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке, в совершении которой имеется заинтересованность;

определение цены акций общества независимым оценщиком при их приобретении и выкупе.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ АО «СПБЭКС»

В обществе сформирован Совет директоров, который:
определяет основные стратегические ориентиры деятельности на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности Общества;
контролирует деятельность исполнительных органов;
определяет принципы и подходы к организации управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.

Внутренними документами Общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к их проведению, и предусматривающий, в частности:

- сроки уведомления членов Совета директоров о предстоящем заседании;
- сроки направления документов (бюллетеней) для голосования и получения заполненных документов (бюллетеней) при проведении заседаний в заочной форме;
- возможность направления и учета письменного мнения по вопросам повестки дня для членов Совета директоров, отсутствующих на очном заседании;

В Совет директоров Общества избраны:

- Ашихмин Олег Борисович, 1964 г.р. – Президент нефтяного клуба
- Гавриленко Анатолий Григорьевич, 1946 г.р. – Председатель Наблюдательного Совета группы компаний «Алор»
- Григорьян Азат Ваганович, 1966 г.р. – Генеральный директор ООО «Энерго»
- Карташов Анатолий Германович, 1955 г.р. – частный инвестор
- Кашин Александр Леонидович, 1970 г.р. – Президент ООО «Эго-Холдинг» - Председатель Совета директоров АО «Биржа «Санкт-Петербург»
- Николаев Виктор Васильевич, 1941 г.р. – Генеральный директор АО «Биржа «Санкт-Петербург»
- Николаев Василий Викторович, 1974 г.р. – Первый заместитель генерального директора АО «Биржа «Санкт-Петербург»

Председателем Совета директоров общества избран Кашин Александр Леонидович.

Членами Совета директоров в большинстве являются неисполнительные директора, то есть лица, не занимающие какие-либо должности в исполнительных органах общества и не являющиеся работниками общества. Наличие неисполнительных директоров способствует укреплению доверия акционеров к обществу, а также позволяет сформировать объективное мнение по обсуждаемым вопросам. Долю участия в уставном капитале общества имеют Николаев Виктор Васильевич - 34,63% и Николаев Василий Викторович – 20,18%, остальные члены Совета директоров долей участия в уставном капитале общества не имеют. В течение отчетного года членами Совета директоров сделки по приобретению акций общества не заключались.

Отчет Совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям

Деятельность Совета директоров в 2018 году носила системный характер и затрагивала все ключевые аспекты деятельности общества. На заседаниях Совета директоров принимались решения по текущим вопросам, связанным с деятельностью общества.

За отчетный период работы Совета директоров было проведено 4 заседания.

Все вопросы, выносимые на заседания Совета директоров, согласно установленной процедуре, проходили при участии специалистов Общества.

В 2017 году Совет директоров рассматривал и принимал решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности общества.

Вознаграждения членам Совета директоров за отчетный период не выплачивались.

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Отраслевые риски

Основной сферой деятельности общества является предоставление в аренду коммерческой недвижимости. Поэтому общество может испытывать риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов вследствие неправильной политики по определению арендных ставок, падение спроса на коммерческую недвижимость в связи с вводом в эксплуатацию новых объектов улучшенной планировки и высшего класса, вследствие формирования негативного представления о качестве услуг общества, вследствие негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении общества. Механизмы минимизации указанной группы рисков – расширение перечня качественных услуг для клиентов. Важной составляющей для поддержания деловой репутации компании является соответствие ее деятельности действующему законодательству. Общество строго придерживается установленных законодательством ограничений и предписаний

Инфраструктурные риски

Общество – оказывает услуги, которые неразрывно связаны с предоставлением коммунальных услуг, услуг ведущих операторов связи и интернет провайдеров, услуг клининга. Механизмы минимизации данной группы рисков, применяемые обществом:

- проведение на постоянной основе работы с обслуживающими компаниями по качеству и своевременности предоставления услуг, по системному улучшению их деятельности;
- совершенствование предоставляемых коммунальных услуг, услуг ведущих операторов связи и интернет провайдеров и услуг клининга, модернизация, поиск новых направлений взаимодействия.

Политические и макроэкономические риски

Свою основную деятельность общество ведет на территории Российской Федерации и в полном соответствии с действующим российским законодательством. В этой связи общество подвержено рискам, связанным с изменением политической и экономической ситуации в стране. Перемены на политическом поле, изменения денежно-экономической политики, директивные указания государственных чиновников по вмешательству в рыночные механизмы ценообразования на рынке недвижимости могут стать предпосылками для снижения интереса к сдаваемой коммерческой недвижимости. Механизмы минимизации рисков – соответствие актуальным нормам российского законодательства, взаимодействие с органами законодательной и исполнительной власти, ведение системы мониторинга изменений правового поля, ведение публичной разъяснительной работы по вопросам деятельности общества.

Репутационные риски

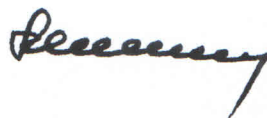
Данная группа рисков в большой степени связана с публичной деятельностью общества. Для минимизации рисков общество проводит взвешенную политику публичных выступлений, адекватно отражает результаты своей деятельности на собственном сайте и в СМИ, раскрывает в достаточном объеме информацию о своей деятельности.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ НА 2019 ГОД

Развитие АО «СПБЭКС» в 2019 году направлено на 100% сдачу в аренду всех помещений. В связи с этим в число мероприятий, запланированных обществом на 2019 год, вошли:

- Разработка политики по ценообразованию арендных ставок с учетом внешних факторов, влияющих на сдачу помещений в аренду, в том числе открытие станции метрополитена в шаговой доступности до бизнес-центра «Биржа».
- Взаимодействие с компаниями, предоставляющими коммунальные услуги, услуг ведущих операторов связи и интернет провайдеров и услуги клининга, в том числе с управляющей компанией по улучшению качества предоставляемых услуг;
- Создание фонда на проведение капитального ремонта сдаваемых помещений с улучшением внутренней отделки и инфраструктуры.

Генеральный директор АО «СПБЭКС»



Николаев В.В.

Главный бухгалтер АО «СПБЭКС»



Парамонова Н.С.