

**Утвержден**

Решением годового общего собрания  
акционеров ОАО «Соломон»  
протокол № б/н от 19 июня 2012 года)

Председатель собрания

\_\_\_\_\_ (Т.В.Карачевцева)

**Утвержден**

Решением Совета директоров ОАО  
«Соломон»  
(протокол № б/н от 18 мая 2012 года)

Председатель Совета директоров

\_\_\_\_\_ (Д.М.Сотников)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Открытого акционерного общества**  
**«Соломон»**  
**за 2011 год**

**Санкт-Петербург**  
**2012**

### ***1. Общие сведения об обществе***

- Полное фирменное наименование Общества: Открытое акционерное общество «Соломон».  
Сокращенное наименование: ОАО «Соломон».
- Место нахождения Общества и почтовый адрес:  
194358, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, дом 154, лит. А.
- Дата государственной регистрации общества: 20 августа 1997г.; 05 сентября 2002 г. ОАО «Соломон» внесено в единый государственный реестр юридических лиц.
- Основной государственный регистрационный номер - 1027801530460.
- Идентификационный номер налогоплательщика – 7825106160.

### ***2. Положение общества в отрасли***

Открытое акционерное общество «Соломон» зарегистрировано решением регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 80937 от 20 августа 1997 года.

Отрасль, в которой осуществляет свою деятельность компания – сдача в аренду собственного недвижимого имущества, в частности, торговых и офисных площадей - в настоящее время можно отнести к стабильно работающим, не подверженным циклическим колебаниям. Санкт-Петербург является регионом с высокими доходами населения, с устойчивой тенденцией к их росту. В связи с этим на рынке появляются новые торговые операторы, получают развитие торговые сети, что приводит к увеличению спроса на торговые и офисные площади.

В отчетном 2011 году ОАО «Соломон» осуществило грандиозный проект – открытие первого в России детского города - «Дивного города». Это огромная территория, на которой представлены широчайшие возможности для интерактивного развития детей.

ОАО «Соломон» сотрудничает с крупными стабильными компаниями, ассортимент которых представляет собой качественную продукцию известных марок.

Конкуренция на указанных сегментах рынка определяется различными факторами, в том числе приспособленностью недвижимого имущества под деятельность арендаторов, обеспечением объекта коммунальными услугами, предоставлением дополнительных услуг арендаторам. Проводимая политика привлечения арендаторов в сочетании с ценовой политикой обеспечивает в настоящее время достаточно эффективное использование имеющихся в собственности площадей.

Положение Общества в отрасли можно рассматривать как стабильное.

### ***3. Приоритетные направления деятельности***

Основное направление деятельности компании – строительство и сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

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

Финансовое состояние и финансовые результаты Общества за 2011 год:

Валюта баланса составила 3 325 313 тыс. руб.

Чистые активы на 31 декабря 2011 года составили 263 000 руб.

Значение общего показателя ликвидности баланса Общества превышает 1.

Резервный капитал (фонд) сформирован согласно установленному законодательством порядке в сумме 240 тыс. руб. и составляет 20 % от размера уставного капитала Общества.

Недоимки по платежам нет.

Платежеспособность и устойчивость Общества характеризуют положительные финансовые показатели.

В целом финансовое состояние Общества в 2011 году позволило не допускать задержек выплат заработной платы и производить своевременную оплату текущих налоговых платежей и платежей во внебюджетные фонды.

### ***5. Перспективы развития общества***

ОАО «Соломон» реализовало такие крупномасштабные проекты, как, например, торгово-развлекательный центр «Гранд Каньон», крытая пешеходная дорога от станции метро «Проспект Просвещения» до ТРК «Гранд Каньон», мебельный центр и паркинг «Гранд Каньон», ледовая арена «Гранд Каньон Айс». В 2011 году начато проектирование и строительство 3\* гостиничного комплекса, который будет расположен недалеко от мебельного центра и паркинга «Гранд Каньон».

### ***6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества***

Принято решение не выплачивать дивиденды за 2010 год.

### ***7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества***

- Политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, прочие обстоятельства.
- Системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы.
- Рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок, цен финансовых инструментов, цен на недвижимость.
- Риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам.
- Регуляционный риск, связанный с возможностью изменений действующего законодательства, а также с несовершенством законов и прочих нормативных документов.
- Риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

### ***8. Сделки, заключенные в отчетном году, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:***

- Дополнительные соглашения от 15.04.2011 г. к договорам купли-продажи долей в праве собственности на нежилое здание и земельный участок, расположенный под этим зданием, со следующими компаниями: ООО «Джи Си управление недвижимостью» (договор № Сол-13/10-п от 01.03.2010 г.), ООО «Питер Клининг» (договор № 15/10-п от 05.03.2010 г.), ООО «Вент» (договор № Сол-12/10-п от 26.02.2010 г.), ООО «ФРЕШ»

(договор № 16/10-п от 05.03.2010 г.), ООО «Компакт» (договор № 14/10-п от 03.03.2010 г.). Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон».

- Договор № 1991-2-100511 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 09.02.2011 г. с ОАО «Сбербанк». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон».

**9. Сделки, заключенные в отчетном году, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:**

- Договор поручительства № 1991-2-100611/П/1 от 09.02.2011 г. с ОАО «Сбербанк России». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзиков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон»;
- Договор поручительства № 1991-2-100711/П/1 от 09.02.2011 г. с ОАО «Сбербанк России». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзиков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон»;
- Договор поручительства № 1991-2-100811/П/1 от 09.02.2011 г. с ОАО «Сбербанк России». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзиков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон»;
- Договор поручительства № 1991-2-100911/П/1 от 09.02.2011 г. с ОАО «Сбербанк России». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзиков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон»;
- Договор поручительства № 1991-2-101011/П/1 от 09.02.2011 г. с ОАО «Сбербанк России». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзиков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон».

**10. Совет директоров**

Совет директоров Общества является коллегиальным органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью Общества. Совет директоров ОАО «Соломон» ежегодно избирается годовым общим собранием акционеров в количестве 6 человек.

Состав Совета директоров:

1. Мусса Хабалевич Экзиков, 1964 года рождения, образование - высшее. Генеральный директор ОАО «Соломон». Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - 1 %;
2. Геннадий Иванович Сизоненко, 1955 года рождения, образование - высшее Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;

3. Игорь Борисович Афанасьев, 1966 года рождения, образование – высшее. Генеральный директор ООО «Гудс Матрикс». Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
4. Лев Владимирович Дерягин, 1964 года рождения, образование - высшее. Первый заместитель генерального директора ОАО «Соломон». Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
5. Александра Николаевна Фон Раух-Шерфлер. 1959 года рождения, образование – высшее. Владелец холдинга «Северо-Западная торговая компания». Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
6. Дмитрий Михайлович Сотников, 1967 года рождения, образование - высшее. Помощник президента ОАО «Джи Си девелопмент груп» по правовым вопросам. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет.  
Информация об изменениях в составе Совета директоров Общества: изменений не производилось.

**11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) общества и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года:**

Единоличным исполнительным органом ОАО «Соломон» является Генеральный директор Экзекв Мусса Хабалевич, 1964 года рождения.

В отчетном году генеральным директором сделок по приобретению или продаже акций Общества не производилось.

**12. Критерии определения и размер вознаграждения органов управления Общества**

12.1. Вознаграждение генеральному директору Общества выплачивается на основании Трудового договора, заключенного между Обществом и генеральным директором.

12.2. Вознаграждения членам Совета директоров в отчетном году не начислялись и не выплачивались.

**13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения**

В своей деятельности Общество следует принципам и рекомендациям Кодекса корпоративного поведения, основываясь на уважении прав и законных интересов участников корпоративного процесса. Общество руководствуется и выполняет требования действующего законодательства. Акционеры имеют равные возможности для доступа к полной и достоверной информации об Обществе.

**14. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документом общества**

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

Генеральный директор ОАО «Соломон» \_\_\_\_\_

М.Х. Экзекв

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

Е.В. Синчихина

