

Уважаемые акционеры!

Представляю вам отчет о заключенных в 2020 году сделках с заинтересованностью

О Т Ч Е Т о заключенных Обществом в 2020 году сделках, в совершении которых имелась заинтересованность в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах»

№ п/п	Предмет, дата и номер договора Наименование контрагента	Срок действия договора	Сведения о членах Совета Директоров, заинтересованных в совершении сделки	Цена договора (руб.)	Дата проведения заседания Совета Директоров, на котором одобрена сделка
1	2	3	4	5	6
1	Договор № 04-2021 от 25.12.2020 г. с Санкт – Петербургской городской коллегией адвокатов (Коллегия). <u>Предмет договора:</u> оказание юридических услуг адвокатами «Коллегии», в том числе по договорным отношениям с зарубежными партнерами.	С 01.01.2021 по 31.12.2021	Шайхайдаров К.С. Коршунова Е.В.	390 000,0 руб. в месяц	26.11.2020
2	Договор субаренды №5/2861 от 01.12.2020 с АО «КАБ «Викинг» (Субарендатор) <u>Предмет договора:</u> сдача в субаренду нежилого помещения 1-Н (часть пом.№71) общей площадью 8 кв.м. для размещения дополнительного офиса банка.	С 01.12.2020 по 31.10.2021	Заозерский А.А.	15840,00 руб. в месяц	26.11.2020
3	Договор №23 от 31.12.2020 г. с ООО «ОП КВО» (Исполнитель) <u>Предмет договора:</u> возмездное оказание услуг по охране объектов АО «Большой Гостиный Двор».	С 01.01.2021 по 31.12.2021	Заозерский А.А.	1 950 000,00 руб. в месяц	26.11.2020

4	<p>Договор поставки № 01/ПМ/1342 от 01.11.2020 с АО «Гостиный Двор» (Поставщик).</p> <p><u>Предмет договора:</u> поставка промышленных товаров по прямой закупке от производителя.</p>	С 01.11.2020 по 31.10.2021	Тушакова Н.П.	Сумма договора 10 000 000,00 руб.	29.10.2020
5	<p>Договор субаренды № 5/2766 от 01.06.2020 с АО «КАБ «Викинг» (Субарендатор).</p> <p><u>Предмет договора:</u> сдача в субаренду часть нежилого помещения в лит.А., пом.1-Н (пом.№2) общей площадью 6 кв.м. под дополнительный офис банка.</p>	С 01.06.2020 по 30.04.2021	Заозерский А.А.	18 000,0 руб. в месяц	29.05.2020
6	<p>Договор субаренды № 5/2770 от 01.06. 2020 с ЗАО «Гостиный Двор» (Субарендатор).</p> <p><u>Предмет договора:</u> сдача в субаренду часть нежилых помещений: лит.А, в пом.1Н (часть пом.62,63,64,65,66,75) Садовая линия 1эт., площадью 248,8 кв.м; лит.А в пом.1Н (пом.67,68), Садовая линия, 1 эт., площадью 63,7 кв.м; лит. А., в пом. 1 Н (внутр.кольцо, Садовая линия, 2 эт., площадью 28,0 кв.м. Общая площадь помещений, сдаваемых в субаренду, составляет 340,5 кв.м. для использования в целях торговли промышленными товарами, оказания сопутствующих услуг, размещения подсобного помещения и офиса.</p>	С 01.10.2020 по 31.08.2021	Тушакова Н.П.	362 880,00 руб в месяц	29.05.2020
7	<p>Договор субаренды № 5/2749 от 01.05. 2020 с ЗАО «Гостиный Двор» (Субарендатор)</p> <p><u>Предмет договора:</u> сдача в субаренду части нежилых помещений в лит.А общей площадью 324,2 кв.м: в помещении 1Н (пом.85); в</p>	С 01.05.2020 по 31.03.2021	Тушакова Н.П.	372 804,00 руб. в месяц	30.04.2020

	помещении 1-Н (часть пом.75,76); в помещении 1-ЛК (пом.2), в помещении 1-Н (пом.1540) для использования в целях торговли промышленными товарами, оказание сопутствующих услуг, размещение склада.				
8	Дополнительное соглашение от 24.09.2020 г. к трудовому договору от 01.10.2004 г. с Генеральным директором АО «Большой Гостиный Двор» Коршуновой Е.В. Предмет дополнительного соглашения: продление полномочий Генерального директора	С 01.10.2020 по 01.10.2021	Коршунова Е.В.		24.09.2020
9	Договор № 22 от 01.02.2020 с ООО «ОП КВО» (Исполнитель) Предмет договора: возмездное оказание услуг по охране объектов АО «Большой Гостиный Двор».	С 01.02.2020 по 31.12.2020	Заозерский А.А.	5 864990,00 руб. в месяц	16.01.2020
10	Договор поставки № 01/ПМ/1114 от 17.01.2020 с ЗАО «Гостиный Двор» (Поставщик). Предмет договора: поставка промышленных товаров по прямой закупке от производителя.	С 17.01.2020 по 31.01.2021	Тушакова Н.П.	Сумма договора 10 000 000,00 руб.	16.01.2020

1. Предметом каждой сделки является имущество, стоимость которого составляет менее 10 % балансовой стоимости активов Общества по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую заключению сделки.

2. Отчет предварительно утвержден Советом директоров Общества 26.04.2021 г.

Достоверность содержащихся в Отчете данных подтверждена Ревизионной комиссией Общества.

Уважаемые акционеры!

В соответствии с договором аренды Общество осуществляет капитальный ремонт и реставрацию зданий «Большого Гостиного Двора» на

основании согласованной с КИО и КГИОП документации: Плана-графика проведения работ, проектно-сметной документации и выданных Обществу необходимых разрешений, а также ежегодно отчитывается перед КИО Санкт-Петербурга о производственных затратах.

27 марта 2020 года Обществом и Комитетом имущественных отношений было подписано дополнительное соглашение о зачете всех производственных в 2019 году затратах в счет арендной платы. (Зарегистрировано в Росреестре 05.06.2020 г.)

В рамках согласованного Плана-графика выполнения работ по капитальному ремонту в период 2018-2022, Обществом в 2020 году были выполнены следующие работы:

Капитальный ремонт кровли внутреннего кольца Перинной линии (оси 128-149) – в соответствии с одобренной архитектурной концепцией «Приспособление для современного использования с реставрацией объекта культурного наследия «Большой Гостиный Двор» Перинная линия внутреннее кольцо, секции 149-95».

Отчет о произведенных затратах сдан в КИО 18.02.2021 г. 26 марта 2021 года Обществом и КИО подписаны документы об исполнении обязательств по договору аренды.

Общество также обязано производить текущий ремонт зданий и помещений.

В 2020 году Обществом были проведены следующие работы:

- ремонт венчающих карнизов наружного кольца;
- устройство внутренних оконных откосов на 1-3 этажах Ломоносовской линии;
- косметический ремонт фасадов;
- прокладка и подключение силовых кабелей на углу Садовой и Ломоносовской линий;
- замена участка напольного покрытия на 2 этаже Перинной линии;
- текущий ремонт металлической кровли;

- замена водосточных труб на Невской линии;
- установка видеонаблюдения на Невской линии.
- демонтаж лифтового оборудования в шахте лифта № 22;
- техническое обслуживание и ремонт наружных и внутренних сетей и систем

Выполнялись также многие другие ремонтные и регламентные работы.

Во исполнение Постановлений Правительства РФ об обязательной маркировке товаров Обществом в 2020 году выполнены все необходимые работы по обновлению, модернизации программного обеспечения и оборудования для осуществления торговли маркированным товаром.

В 2020 году продолжены работы по строительству новой локальной сети, которая обеспечит бесперебойную работу кассовых систем и систем лояльности;

Планы 2020 года по текущему и капитальному ремонту пришлось корректировать в связи с приостановкой работы универмага и другими ограничительными мерами, установленными законодательством.

В соответствии с планом капитального ремонта на 2021 год запланированы:

- капитальный ремонт оконных и дверных заполнений на фасадах внутреннего кольца Перинной линии, оси 128-149;
- капитальный ремонт фасадов внутреннего кольца Перинной линии, оси 140-149;
- разработка проектной документации и проведение работ по капитальному ремонту сетей водопровода и канализации на Ломоносовской линии.

В соответствии с планом текущего ремонта запланированы следующие работы:

- ремонт штукатурки на дворовых фасадах и лифтовых надстройках;

- замена деревянных трапов на кровлях;
- огнезащитная обработка деревянных конструкций;
- косметический ремонт торговых залов, офисных и подсобных помещений;
- частичная замена ламинатных полов по центральному проходу 2-го этажа;
- замена керамогранитных плиток по 1-му этажу;
- устройство приемков и грязезащитных решеток на Невской линии;
- замена водосточных труб на лицевых фасадах Садовой линии;
- ремонт системы вентиляции и кондиционирования Невской линии;
- замена светильников на светодиодные;
- оборудование серверной в рамках проекта по строительству новой локальной сети Общества;
- ремонт асфальтового покрытия дворовой территории и многие другие работы текущего и регламентного характера.

Уважаемые акционеры,

Обществом в 2020 году были использованы следующие виды и объемы энергетических ресурсов, данные о которых указаны в таблице.

Энергетические ресурсы	В натуральном выражении	В денежном выражении (руб.)
Бензин автомобильный	36 645 л	1 345 073,26
Дизельное топливо	0	0
Газ (ацетилен, кислород, бутан)	0	0
Электрическая энергия (ПСК)	3 296 125 кВт	30 884 990,93 (с НДС)
Тепловая энергия (ТГК-1)	4 428 100 Гкал	8 724 502,30 (с НДС)
Природный газ	0	0

Уважаемые акционеры!

Позвольте проинформировать вас об основных факторах рисков, которые влияют на деятельность эмитента:

1. Отраслевые риски:

1.1. Изменение объема платежеспособного потребительского спроса.

Возможное негативное влияние данного фактора связано, прежде всего, со снижением величины реально располагаемых доходов населения.

Пандемия COVID-19 и ограничительные карантинные меры привели к резкому падению доходов. Во втором квартале 2020 года, во время которого действовали наиболее жесткие ограничения и режим самоизоляции населения, реальные располагаемые денежные доходы россиян по данным Росстата упали на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Фактически падение было более значительным: многие граждане потеряли работу, а финансовой помощи было явно недостаточно для восполнения потери. Это стало рекордным квартальным сокращением в XXI веке. И, соответственно, после снятия ограничений, спрос на продукцию и восстановление платежеспособного спроса происходит достаточно медленными темпами, что неблагоприятно отражается на покупательской способности.

1.2. Изменение структуры потребительского спроса или предпочтения покупателей.

На данный фактор риска имеет наибольшее влияние возрастающая кредитная задолженность населения. Во время пандемии большая часть населения потеряла работу, либо лишилась основной части своих доходов, поэтому количество кредитов и займов у населения увеличилось.

За 2020 год, относительно июля 2019 года, численность безработных в России выросла на 40,6% и составила 4,73 млн. человек. Под влиянием

экономических и социальных последствий кризиса уровень бедности в 2020 году, по оценке правительства, возрос до 13,3% от общей численности населения России.

1.3. Изменение действующего законодательства, норм и правил, регулирующих основную деятельность эмитента.

В 2020 году:

- введение обязательной маркировки средствами идентификации большинства групп товаров массового потребления повлекло за собой дополнительные расходы на приобретение оборудования, программных продуктов, обучение персонала, увеличение трудозатрат на маркировку и т.д.

2. Финансовые риски:

- инфляционный риск – влияет на деятельность Общества, т.к. при высокой инфляции снижаются реальные доходы населения. В целом за минувший год инфляция в стране составила 4,91% (декабрь 2020 к декабрю 2019) по сравнению с 3,04% в 2019 году. Такие окончательные данные сегодня приводит Федеральная служба государственной статистики, что явно ниже фактических показателей;

- валютный риск - влияет на деятельность Общества разнонаправлено, т.к. у Общества практически отсутствуют обязательства в иностранной валюте, а временно свободные денежные средства размещаются не только в рублях, но и в долларах и евро. При этом снижение курса рубля приводит к увеличению стоимости закупочных цен на товары, а также увеличение арендной платы т.к. по договору аренды сумма арендной платы исчисляется в долларах по текущему курсу;

- процентный риск полностью отсутствует, поскольку Общество осуществляет деятельность исключительно за счет собственных средств, заемных обязательств у Общества не имеется;

- риск ликвидности возникший в 2020 году, предприятию не удалось избежать, т.к. во время приостановления деятельности предприятия из-за ограничений, введенных Правительством на время пандемии коронавируса, предприятие не получило поддержки от государства, например на временное снижение арендной платы, либо отсрочки по уплате налоговой нагрузки, либо на оплату труда работников. Тем самым предприятие, не имея доходов на протяжении II квартала, а также при значительном снижении выручки в I, III, и IV кварталах, выполняло все свои обязательства по уплате обязательных платежей, что привело к убытку.

3. Риски, связанные с деятельностью Общества

Обществу не известны обстоятельства, препятствующие продлению действия лицензии на розничную торговлю алкогольной продукцией, данный риск оценивается как маловероятный, остальные лицензии Общества бессрочные.

Риски, связанные с текущими судебными процессами, оцениваются Обществом как незначительные.

4. Поскольку АО «Большой Гостиный Двор» является объектом культурного наследия федерального значения, имеются существенные ограничения, не позволяющие в полном объеме воплотить все необходимые функциональные и маркетинговые мероприятия, отвечающие современным тенденциям для торговых предприятий, а именно:

- невозможность парковки покупателям на внутренней территории универмага;
- запрет на размещение рекламы на фасадах исторического здания;
- ограничения охранных обязательств, запрет на новое строительство, необходимость сохранения объемно-планировочных решений.

5. Страновые и региональные риски:

Региональные риски – то есть существенные изменения ситуации в регионе (в т.ч. изменение регионального законодательства, аварии, катастрофы, пожары и т.п.) также могут оказать влияние на деятельность Общества.

К данному фактору риска в 2020 году можно отнести всемирную эпидемию коронавирусной инфекции, которая Всемирной организацией здравоохранения признана пандемией, которая оказала огромное влияние на все сферы деятельности всех стран, предприятий и Общества.

С марта 2020 года большинство стран мира объявило на своих территориях карантин, закрыло границы, прекратило или значительно ограничило работу предприятий торговли и общественного питания, культурно-массовых и театрално-зрелищных мероприятий.

В связи с возникшей ситуацией, связанной с мировой пандемией и соблюдением мер по противодействию распространения новой коронавирусной инфекции, а также принятием Постановления Правительства Санкт – Петербурга от 13.03.2020 г. № 121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт – Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID19)», на территории Санкт-Петербурга был установлен запрет работы объектов розничной торговли.

Впервые за 235 лет универмаг был закрыт, Общество не вело деятельность более 3 трех месяцев; не получало доход, однако было обязано оплачивать обязательные платежи: **заработную плату** работникам Общества, налоги на фонд оплаты труда, **арендную плату**, коммунальные платежи; охрану, обслуживание инженерных систем, уборку территории и другие обязательные платежи.

Ограничительные меры, предусмотренные Правительством Санкт-Петербурга № 121, действуют до настоящего времени. Выполнение предписаний Роспотребнадзора и Стандарта безопасности деятельности Общества значительно увеличивает расходы.

Кроме того, в I квартале 2021 года вокруг здания Большого Гостиного Двора проходили массовые несанкционированные митинги, в результате которых универмаг по указанию правоохранных органов приходилось закрывать для обеспечения безопасности покупателей и сохранности товарно-материальных ценностей. В других случаях здание универмага было оцеплено сотрудниками правоохранных органов, по всему периметру выставлялись ограждения, не работали станции метро, так что покупатели просто не могли попасть в Гостиный двор и совершить покупки.

Уважаемые акционеры!

Общество в этот тяжелейший 2020 год выжило только благодаря слаженной работе членов Совета Директоров и трудового коллектива, финансовой устойчивости (наличия финансовой «подушки безопасности»), независимости от внешних источников финансирования (отсутствия кредитов).

Первоочередными задачами на ближайшее время являются:

- 1) Организационные мероприятия по передислокации магазинов и субарендаторов в торговых залах;
- 2) Максимальная оптимизация всех расходов;
- 3) Дальнейшее развитие интернет магазина и сайта Общества.
- 4) Маркетинговая программа по привлечению покупательских потоков.
- 5) Изменение ассортиментной матрицы для обеспечения покупательского спроса для разных возрастных категорий.
- 6) Подбор субарендаторов на временно свободные площади.
- 7) Проведение различных мероприятий на внутренней территории.

Сегодня, чтобы выстоять в чрезвычайно сложных условиях, мы должны сплотиться, защищая слабых, малообеспеченных, одиноких, лиц пожилого

возраста и семей, имеющих детей, защищая наше предприятие от банкротства и коллапса.

За 235 лет Большой Гостиный Двор пережил революции, войны, кризисы, но всегда оставался гарантом качества услуг, оказываемых жителям Санкт-Петербурга и гарантом для всех деловых партнеров.

Забота о людях, доброта, спокойствие и уверенность в завтрашнем дне помогут нам справиться со всеми трудностями.

Настоящий годовой отчет рассмотрен и предварительно утвержден Советом Директоров на заседании 26 апреля 2021 г.

Аудитором Общества (заключение от 30.03.2021г.), а также ревизионной комиссией Общества (заключение от 19.04.2021 г.)

- подтверждена достоверность данных, содержащихся в годовом отчете и годовой бухгалтерской отчетности;

- фактов нарушения порядка ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской отчетности, а также нарушения правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности не установлено.

Прошу общее собрание утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую отчетность за 2020 финансовый год.

Генеральный директор
АО «Большой Гостиный Двор»



Е.В. Коршунова