

№ 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.	Дополнительное соглашение б/№ от 12 февраля 2021 г. к трудовому договору с Тушаковой Н.П. Предмет дополнительного соглашения - перевод на должность Директора по развитию и финансам	С 12 февраля 2021 г. на неопределенный срок	Тушакова Н.П.		03 февраля 2021 г.
2.	Трудовой договор № 16 от 12 февраля 2021 г. с Чабаровской Ю.М. Предмет договора – трудовые отношения в должности Директора по коммерции	С 12 февраля 2021 г. на неопределенный срок	Тушакова Н.П.	Должностной оклад в соответствии со штатным расписанием в размере 140000 рублей в месяц, выплата надтарифной части в соответствии с действующим Положением об оплате труда	03 февраля 2021 г.
3.	Договор субаренды № 5/2814 от 01 апреля 2021 с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: сдача в субаренду нежилых общей площадью 324,2 кв.м (в литере А помещение 85, части помещений 75, 76, помещение 1540 в целях торговли промышленными товарами, оказания сопутствующих услуг, размещения склада.	С 01 апреля 2021 г. по 28 февраля 2022 г.	Тушакова Н.П.	372804 рубля в месяц	10 марта 2021 г.
4.	Договор « 01/П/43 от 06 мая 2021г. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора – поставка товаров народного потребления	С 06 мая 2021 г. по 31 декабря 2021 г.	Тушакова Н.П.	10000000 рублей	23 апреля 2021 г.

5.	<p>Договор субаренды №5/2934 от 01 мая 2021 г. с АО «Коммерческий Акционерный Банк «Викинг»</p> <p>Предмет договора: сдача в субаренду части нежилого помещения в литере А общей площадью 6 кв.м. для размещения дополнительного офиса.</p>	С 01 мая 2021 г. по 31 марта 2022 г.	Заозерский А.А.	18000 рублей в месяц	29 апреля 2021 г.
6.	<p>Договор субаренды № 5/3021 от 01 сентября 2021 с АО «Гостинный Двор».</p> <p>Предмет договора: сдача в субаренду помещений общей площадью 347,1 кв.м: (в литере А помещения 67, 68, 499, 500, части помещений 62, 63, 64, 65, 66, 75) для торговли промышленными товарами, оказания сопутствующих услуг, размещение подсобного помещения и офиса.</p>	С 01 сентября 2021 г. по 31 июля 2022 г.	Тушакова Н.П.	362880 рублей в месяц	11 августа 2021 г.
7.	<p>Дополнительное соглашение б/№ от 15 сентября 2021 г. к трудовому договору с Коршуновой Е.В.</p> <p>Предмет договора – продление срока действия трудового договора с 01 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г. на тех же условиях</p>	С 01 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г.	Коршунова Е.В.		14 сентября 2021 г.
8.	<p>Договор № 01/ПМ/66 от 15 октября 2021 г. с АО «Гостинный Двор».</p> <p>Предмет договора – поставка товаров народного потребления</p>	С 15 октября 2021 г. по 31 октября 2022 г.	Тушакова Н.П.	10000000 рублей	13 октября 2021 г.
9.	<p>Договор субаренды №5/3027 от 01 ноября 2021 г. с АО «Коммерческий Акционерный Банк «Викинг»</p> <p>Предмет договора - сдача в субаренду части нежилого помещения № 71 площадью 8 кв.м. для размещения дополнительного офиса.</p>	С 01 ноября 2021 г. по 30 сентября 2022 г.	Заозерский А.А.	15840 рублей в месяц	13 октября 2021 г.
10	<p>Договор № 04-2022 от 27 декабря 2021 г. с Санкт – Петербургской городской коллегией адвокатов</p>	С 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.	Коршунова Е.В. Шайхайдаров К.С.	Ежемесячная оплата в сумме 390000 руб. в месяц, кроме	16 декабря 2022 г.

	Предмет договора - оказание юридических услуг			того, плата за ведение судебных дел в размере от 50000 до 100000 рублей за одно дело в зависимости от судебной инстанции.	
11.	Договор №24 от 30 декабря 2021 г. с ООО «Охранное предприятие «КВО» (Исполнитель) Предмет договора - оказание охранных услуг.	С 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.	Заозерский А.А.	2500000 рублей в месяц	16 декабря 2021 г.

1. Все сделки совершены в рамках обычной хозяйственной деятельности.
2. 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.
3. Отчет предварительно утвержден Советом директоров Общества 11 мая 2022 года

Достоверность содержащихся в Отчете данных подтверждена Ревизионной комиссией Общества.

Уважаемые акционеры!

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

1. Отраслевые риски:

1.1. Изменение объема платежеспособного потребительского спроса.

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

В течение всего 2021 года продолжали действовать ограничения, связанные с COVID-19, хотя уже и не такие жесткие, как в 2020 году.

Восстановление после кризиса 2020 года происходило достаточно медленными темпами, что неблагоприятно отражается на покупательской способности населения.

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 людей потеряла работу, либо лишилась основной части своих доходов, поэтому количество кредитов и займов у населения увеличилось.

Граждане тратят денежные средства не на приобретение новых товаров, а на погашение долгов. При снижении уровня доходов покупатели в первую очередь отказываются от покупок товаров не первой необходимости или уходят в более дешевый сегмент.

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

С 1 января 2022 года все участники оборота маркировочных товаров должны передавать УПД исключительно через оператора ЭДО.

Продолжающееся в 2021 г. 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.

Годовая инфляция за 2021 год составила 8,4%, а в период с 1 по 10 января 2022 г. в годовом выражении разогналась до 8,6%, что является максимальным показателем с 2015 года

- 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 к увеличению 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 с 2020 года, Обществу избежать не удалось.

В течение всего 2020 и 2021 года действовали ограничительные меры, связанные с COVID-19.

В 2021 году количество заболевших жителей Санкт-Петербурга в некоторые периоды достигало 15 тыс. человек в сутки.

Резко снизились покупательские потоки и соответственно выручка. Для удержания субарендаторов им предоставлялись скидки.

Соблюдение противоковидных мер безопасности (перчатки, маски, дезинфекция, термометрия и др.) увеличили расходы Общества.

Общество, не являясь субъектом малого или среднего предпринимательства, за весь этот период не получило никакой поддержки и финансовой помощи.

Мы выполняли все принятые на себя обязательства перед государством (арендная плата, налоги), работниками, поставщиками и всеми деловыми партнерами.

Значительное снижение размера убытка в 2021 году говорит о положительной тенденции в деятельности Общества.

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.

Риск банкротства у Общества отсутствует.

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, значительные ограничения действуют при производстве ремонтных работ (сохранение объемно-планированных решений, запрет на новое строительство и т.д.)

4. Страновые и региональные риски:

Региональные риски – то есть существенные изменения ситуации в стране и 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 2021 году можно отнести продолжающуюся всемирную эпидемию коронавирусной инфекции, которая Всемирной организацией здравоохранения признана пандемией, которая оказала огромное влияние на все сферы деятельности всех стран, предприятий и Общества.

Кроме того, в течение нескольких лет вокруг здания Большого Гостиного Двора проходят массовые несанкционированные митинги. Для обеспечения безопасности покупателей и сохранности товарно-материальных ценностей нам зачастую по указанию правоохранительных органов приходится закрывать входы, приостанавливать деятельность. Органы правопорядка выставляют ограждения, покупателям не попасть в универмаг, что конечно же, сказывается на выручке.

В 2022 году в связи с проведением Российской Федерацией специальной военной операции иностранные государства наложили на нашу страну более 6000 санкций.

Многие иностранные компании ушли с Российского рынка, прекратили или на неопределенный срок приостановили свою деятельность.

Мы испытываем трудности с оплатой и доставкой импортных товаров, поставщики подняли цены на поставляемые товары.

В этих условиях стратегией на 2022 год становится:

- Поиск и привлечение отечественных производителей, а также товаров из дружественных России стран

- Гибкая ценовая политика, не допускающая необоснованного завышения цен, удержание цен на товары первой необходимости

- Поиск и привлечение надежных арендаторов, торгующих отечественными товарами, а также оказывающих дополнительные услуги или занимающихся деятельностью, на которую не будут влиять наложенные на нашу страну санкции

- Продолжение развития дворовой территории как центра притяжения жителей Санкт-Петербурга и гостей нашего города.

2022 год не будет легким.

Председатель Банка России Э.Набиуллина говорит, что снижать инфляцию «любыми методами» Центробанк не планирует, предупреждая, что уже летом экономику страны ждут серьезные перемены, «Период, когда экономика может жить на запасах, кончен и уже во II начале III квартала мы войдем в период структурной трансформации и поиска новых моделей бизнеса. Наша экономика вступает в непростой период структурных изменений, связанных с санкциями. Санкции в первую очередь сказались на финансовом рынке, но сейчас они начнут все больше сказываться на экономике».

Годовая инфляция в 2022 году предположительно будет на уровне 20-24%.

Правильно выбранная Советом Директоров стратегия баланса собственной торговли и сдачи части помещений в аренду позволит нам выжить и развиваться.

Мы сохранили коллектив профессионалов и надежных партнеров и будем защищать наше предприятие, развивать его и идти вперед.

Настоящий годовой отчет рассмотрен и предварительно утвержден Советом Директоров на заседании 11 мая 2022 г.

Аудитором Общества (заключение от 30.03.2022г.), а также ревизионной комиссией Общества (заключение от 29.04.2022 г.):

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

- фактов нарушения порядка ведения бухгалтерского учета и представленной 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 2021 финансовый год.

Генеральный директор
АО «Большой Гостиный Двор»



Е.В. Коршунова