

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 22 мая 2019 г. № б/н)

УТВЕРЖДЕН:

Годовым общим собранием акционеров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 28 июня 2019 г. № б/н)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье»
за 2018 год

Главный исполнительный директор
АО «Специализированный застройщик «Заречье»

Р.М. Мухин

Главный бухгалтер
АО «Специализированный застройщик «Заречье»

О.П. Давыдова

Настоящий годовой отчет Акционерного общества АО «Специализированный застройщик «Заречье» (предыдущие наименования – ПАО «Заречье», ОАО «Заречье», АООТ «Заречье», далее — Общество) за 2018 год составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Положение Банка России от 16 ноября 2018 г. № 660-П «Об общих собраниях акционеров», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Устава Общества.

1. Общие сведения об Обществе

1.1. Firmenname des Unternehmens

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье».

Сокращенное фирменное наименование: АО «Специализированный застройщик «Заречье».

1.2. Адрес места нахождения Общества

109383, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14.

1.3. Сведения о государственной регистрации Общества

Общество создано 01 февраля 1993 г. в результате приватизации государственного предприятия — Комбината древесноволокнистых плит холдинговой компании «Моспромстройматериалы» в соответствии с Планом приватизации, утвержденным 05 ноября 1992 г. Комитетом по управлению имуществом города Москвы (далее — План приватизации), и зарегистрировано Филиалом № 2 Московской регистрационной палаты за регистрационным номером 018.973.

Сведения об Обществе внесены в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве 19 декабря 2002 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739830777, ИНН 7723089807.

1.4. Сведения об уставном капитале Общества

Уставный капитал Общества составляет 53 457 (Пятьдесят три тысячи четыреста пятьдесят семь) руб.

Обществом размещено 267 285 (Двести шестьдесят семь тысяч двести восемьдесят пять) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,2 (Ноль целых и 2/10) руб. каждая.

Государственный регистрационный номер выпуска акций: 1-01-09996-А от 15 июня 2010 г.

Уставный капитал Общества на дату составления настоящего годового отчета оплачен полностью.

Ценные бумаги Общества к обращению на фондовой бирже не допущены, договор с организатором торговли о листинге акций Общества не заключался.

1.5. Сведения о крупнейших акционерах Общества по состоянию на конец отчетного периода

По состоянию на 31 декабря 2018 г. общее количество акционеров Общества составило 158 лиц, в том числе 3 юридических лица и 155 физических лиц.

По состоянию на конец отчетного периода в состав акционеров Общества входили следующие лица, владеющие не менее чем 5 % обыкновенных акций Общества:

1. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (далее — Агентство):
ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824.

Адрес места нахождения: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

Размер доли принадлежащих акционеру акций Общества: 81,52 %.

На основании Договора доверительного управления акциями от 19 декабря 2014 г. № 2014-0909/8 Доверительным управляющим 81,52 % обыкновенных именных акций в уставном капитале Общества, принадлежащих на праве собственности Агентству, является Общество с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ» (сокращенное наименование — ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396).

2. Общество с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ»:
ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396.

Адрес места нахождения: 107078, Российская Федерация, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 2, комната 4.

Размер доли принадлежащих акционеру акций Общества: 14,46%.

Уведомления о заключенных между акционерами Общества акционерных соглашениях, предусмотренные ст. 32.1 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», на дату составления и предварительного утверждения Советом директоров Общества настоящего годового отчета в Общество не поступали.

1.6. Сведения о составе Совета директоров Общества

В период с 01 января 2018 года по 06 июня 2018 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 02 июня 2017 г. (протокол от 05 июня 2017 года, № б/н) в следующем составе:

- 1) Кайгородов Сергей Васильевич;
- 2) Кораблева Татьяна Васильевна;
- 3) Долгая Марина Александровна;
- 4) Александрова Александра Юрьевна;
- 5) Коробова Ольга Борисовна.

В период с 07 июня 2018 года по 19 ноября 2018 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 06 июня 2018 г. (протокол от 09.06.2018, № б/н) в следующем составе:

- 1) Кайгородов Сергей Васильевич;
- 2) Кораблева Татьяна Васильевна;
- 3) Горбунов Александр Николаевич;
- 4) Александрова Александра Юрьевна;
- 5) Коробова Ольга Борисовна,

В период с 20 ноября 2018 г. по 31 декабря 2018 года Совет директоров Общества действовал на основании решения внеочередного общего собрания акционеров Общества от 19 ноября 2018 г. (протокол от 22.11.2018, № б/н) в следующем составе:

- 1) Карнеев Дмитрий Сергеевич;
- 2) Кораблева Татьяна Васильевна;
- 3) Горбунов Александр Николаевич;
- 4) Воропаев Дмитрий Евгеньевич;
- 5) Коробова Ольга Борисовна.

Карнеев Дмитрий Сергеевич

Год рождения: 1982.

Образование: высшее кандидат экономических наук.

Место работы: Агентство.

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2018 г.:
Советник Генерального директора.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 20 декабря 2018 г., № б/н)
Д.С. Карнеев является Председателем Совета директоров Общества.

Кораблева Татьяна Васильевна

Год рождения: 1970.

Образование: высшее.

Место работы: Агентство.

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2018 г.:
Начальник Отдела организации работы с активами.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

Горбунов Александр Николаевич

Год рождения: 1976.

Образование: высшее профессиональное, высшее экономическое.

Место работы: Агентство.

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2018 г.: главный эксперт отдела работы с активами Агентства Департамента управления активами.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

Воропаев Дмитрий Евгеньевич

Год рождения: 1970.

Образование: высшее (молекулярно-кинетические и ядерно-физические процессы), высшее (финансы и кредит).

Место работы: ООО «АСВ УА».

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2018 г.: Заместитель Генерального директора.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

Коробова Ольга Борисовна

Год рождения: 1975.

Образование: высшее.

Место работы: ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ».

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2018 г.: Директор по корпоративному развитию.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 20 декабря 2018 г. № б/н) О. Б. Коробова является Секретарем Совета директоров Общества.

В отчетном году членами Совета директоров Общества не совершались сделки с акциями Общества.

1.7. Сведения о единоличном исполнительном органе Общества

На основании решения внеочередного общего собрания акционеров Общества (Протокол от 08 декабря 2014 г. № б/н), Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации от 19 декабря 2014 г. № 107, в соответствии с Решением ФАС России от 08 декабря 2014 г. № АЦ/50188/14 с 19 декабря 2014 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации.

До 30 июня 2017 г. управляющей организацией общества являлось Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Инвест», которое 30 июня 2017 г. было реорганизовано в форме присоединения к Обществу с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ» (сокращенное наименование – ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396) на основании решения общего собрания участников ООО «МИЦ-Инвест» от 19 января 2017 г. (Протокол от 19 января 2017 г. № б/н).

С указанной даты все права и обязанности по указанному договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации перешли к ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ».

Таким образом, в течение 2018 года управляющей организацией Общества являлось ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ».

ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» принадлежит 38 646 шт. обыкновенных именных акций Общества, что составляет 14,46 % от общего количества размещенных акций Общества.

В период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» не совершало сделок по отчуждению акций Общества.

1.8. Сведения о вознаграждении органов управления и контроля Общества в течение отчетного года

Размер вознаграждения управляющей организации Общества в отчетном году определялся на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации от 19 декабря 2014 г. № 107 и составлял 1 000 (Одна тысяча) руб. ежемесячно, включая все налоги.

Совокупный размер вознаграждения управляющей организации Общества – ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», выплаченных за период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г., составил 12 000,00 (Двенадцать тысяч) руб., включая все налоги.

Вознаграждения членам Совета директоров, членам Ревизионной комиссии Общества в отчетном году не выплачивались.

1.9. Сведения о реестродержателе Общества

В период с 01 января 2018 г. по 22 января 2018 г. реестродержателем (регистратором), осуществляющим ведение реестра владельцев именных ценных бумаг (акций) Общества, являлось Акционерное общество «Межрегиональный регистраторский центр» (сокращенное наименование — АО «МРЦ», ОГРН 1021900520883, ИНН 1901003859, адрес места нахождения: 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д. 26, корп. 2).

На основании решения Совета директоров Общества от 16 октября 2017 г. (Протокол от 16 октября 2017 г. № б/н) с 23 января 2018 года был досрочно расторгнут договор на оказание услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг, заключенный между с АО «МРЦ», и заключен договор на оказание услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 1321-17 от 29 декабря 2017 г. с новым регистратором – Акционерным обществом «Регистраторское общество «СТАТУС» (сокращенное наименование – АО «СТАТУС», ОГРН 1027700003924, ИНН 7707179242). Таким образом, с 23 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. включительно ведение реестра акционеров Общества осуществлялось АО «СТАТУС».

1.10. Сведения об аудиторе Общества

На основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 06 июня 2018 г. (протокол от 09.06.2018, № б/н) аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛКОД-АУДИТ» (сокращенное наименование — ООО «ЭЛКОД-АУДИТ», ОГРН 1027739376785, ИНН 7713279319, адрес места нахождения: 125009, г. Москва, Глинищевский переулок, д. 3, комната 402П).

1.11. Сведения о Ревизионной комиссии Общества

На основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 06 июня 2018 г. (протокол от 09.06.2018, № б/н) членами Ревизионной комиссии Общества являются:

- 1) Олейник Екатерина Борисовна;
- 2) Максимова Ольга Владимировна;
- 3) Бутурлина Ольга Сергеевна.

1.12. Сведения о выданных Обществу лицензиях

Общество имеет лицензию на осуществление деятельности по эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности – от 28 июня 2016 г. № ВХ-01-008118, выданную Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору; данная лицензия действует бессрочно.

2. Анализ корпоративной деятельности Общества в отчетном году

2.1. Отчет о деятельности Совета директоров Общества в 2018 году

За отчетный период Советом директоров Общества были проведены заседания в соответствии с утвержденным планом работы Совета директоров, а также внеочередные заседания, проводившиеся по мере возникновения вопросов, связанных с текущей финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Совет директоров на своих заседаниях принимал решения по вопросам в рамках своей компетенции, в том числе:

- о предварительном утверждении годового отчета Общества за 2017 год;
- о созыве годового (очередного) общего собрания акционеров Общества по итогам 2017 года;
- о даче общему собранию акционеров Общества рекомендаций о распределении прибыли Общества по итогам 2017 года;
- о выдвижении кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества;
- о выдвижении кандидата для утверждения аудитором Общества;
- об определении размера оплаты услуг аудитора Общества;
- о внесении изменений в Положение о порядке реализации активов Общества;

- об утверждении Реестра единиц управленческого учета Общества и определении их профильности, об утверждении Реестра непрофильных активов Общества, об утверждении новой редакции Программы отчуждения непрофильных активов Общества;
- об утверждении ключевых показателей эффективности, используемых для мотивации управленческого персонала Общества;
- об утверждении новой редакции Положения о закупке товаров, работ, услуг для нужд Общества;
- об утверждении Положения о системе управления рисками Общества, Методики оценки рисков Общества и Классификатора рисков Общества;
- о созыве внеочередных общих собраний акционеров Общества по вопросам переизбрания членов Совета директоров Общества;
- о созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества по вопросу утверждения новой редакции Устава Общества и обращении в Банк России с заявлением об освобождении Общества от обязанности раскрывать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- об утверждении отчета об итогах предъявления акционерами Общества заявлений о продаже принадлежащих им акций;
- об уточнении условий договора с единоличным исполнительным органом Общества;
- по иным вопросам финансово-хозяйственной деятельности Общества.

При принятии решений все члены Совета директоров действовали в интересах Общества. Оснований сомневаться в добросовестности действий членов Совета директоров, предполагать наличие у них конфликта интересов, не позволяющего действовать в интересах Общества, иных отрицательных факторов, влияющих на обоснованность принимаемых решений или позволяющих допускать возможность ненадлежащего выполнения ими своих обязанностей, нет. Все члены Совета директоров обладают необходимыми личностными качествами, безупречной репутацией, знаниями, навыками и опытом для принятия взвешенных, профессиональных решений по вопросам деятельности Общества, относящимся к компетенции Совета директоров.

2.2. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

На основании рекомендации Совета директоров Общества по распределению прибыли Общества за 2017 год (Протокол от 03 мая 2018 г. № б/н) 06 июня 2018 г. на годовом (очередном) общем собрании акционеров Общества по вопросу о распределении прибыли Общества акционерами было принято решение об объявлении (начислении) дивидендов по акциям Общества в денежной форме в размере 59,58 руб. на одну обыкновенную именованную акцию Общества (Протокол от 09 июня 2018 г. № б/н).

Список зарегистрированных лиц, имеющих право на получение доходов (дивидендов) по ценным бумагам Общества был составлен по состоянию на 18 июня 2018 г.

Общий размер дивидендов в совокупности по всем акциям Общества, начисленных по итогам 2017 года и выплаченных акционерам Общества в 2018 году, составил 15 924 840,30 руб.

При этом часть дивидендов, выплаченных Обществом посредством почтовых переводов денежных средств акционерам – физическим лицам, сведения о банковских счетах которых отсутствовали у регистратора Общества на дату составления списка лиц, имеющих право на получение доходов (дивидендов) по ценным бумагам Общества, в размере 248 450,94 руб. была возвращена Обществу ФГУП «Почта России» в связи с истечением срока востребования адресатами (акционерами).

В соответствии с п. 9 ст. 42 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» указанные лица вправе обратиться в Общество с требованием о выплате таких невостребованных дивидендов в срок до 06 июня 2021 г. По состоянию на дату предварительного утверждения настоящего годового отчета Советом директоров Общества в Общество не поступали такие требования.

2.3. Изменение уставного капитала Общества за отчетный год

В отчетном году акционерами Общества не принимались решения об изменении размера уставного капитала Общества, изменение размера уставного капитала Общества не осуществлялось.

2.4. Принятые решения о внесении изменений в Устав (утверждении новой редакции Устава) Общества

24 декабря 2018 года состоялось внеочередное общее собрание акционеров Общества в форме собрания (совместного присутствия), на котором было принято решение: «Утвердить новую

редакцию Устава Общества (редакция №10) и обратиться в Банк России с заявлением об освобождении Общества от обязанности раскрывать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.»

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 7.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» данное решение вступает в силу при условии, что общее количество акций, в отношении которых акционерами, не принимавшими участия в голосовании по данному вопросу или голосовавшими «против», заявлены требования о выкупе, не превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом ограничения, установленного п. 5 ст. 76 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

В отчетном году срок для предъявления требований акционеров не истек, следовательно, решение общего собрания акционеров Общества об утверждении новой редакции Устава Общества в силу не вступило.

2.5. Перечень крупных сделок, совершенных Обществом в отчетном году

В отчетном году Обществом не совершались сделки, признаваемые крупными в соответствии с Федеральным законом от 25 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

2.6. Перечень сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, совершенных Обществом в отчетном году

В отчетном году Обществом не совершались сделки, в совершении которых имеется заинтересованность.

2.7. Сведения о совершенных Обществом в отчетном году сделках, направленных на отчуждение существенного имущества (в соответствии с Положением о реализации активов, принадлежащих Обществу)

В отчетном году Обществом не совершались сделки, направленные на отчуждение существенного имущества.

2.8. Сведения о совершенных Обществом в отчетном году сделках, направленных на приобретение существенного имущества

В отчетном году Обществом не совершались сделки, направленные на приобретение существенного имущества.

2.9. Сведения о размещенных Обществом акциях, поступивших в распоряжение Общества

В отчетном году в распоряжение Общества размещенные им акции не поступали.

2.10. Сведения об участии Общества в других юридических лицах

По состоянию на конец отчетного года Общество не участвует в других юридических лицах.

2.11. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

При осуществлении хозяйственной деятельности Общество стремится следовать принципам и рекомендациям, изложенным в Кодексе корпоративного управления, одобренном 21 марта 2014 г. Советом директоров Центрального банка Российской Федерации и рекомендованном к применению Письмом Центрального банка Российской Федерации от 10 апреля 2014 г. № 06-52/2463.

В частности:

- Общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- Общество обеспечивает реализацию права акционеров на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества;
- акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- Совет директоров Общества осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов Общества, а также реализует иные ключевые функции;

- в Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей;

- Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров и иных заинтересованных лиц.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества в отчетном году по приоритетным направлениям его деятельности (анализ результатов хозяйственной деятельности Общества)

3.1. Приоритетные направления деятельности Общества в отчетном году

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2018 году являлись:

1) деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества;

2) деятельность по комплексному освоению земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90 (далее — Земельный участок). Земельный участок принадлежит Обществу на праве аренды на основании Договора аренды от 28 февраля 2006 г. № М-04-030181, заключенного между Обществом (Арендатор) и Департаментом земельных ресурсов города Москвы (Арендодатель) на срок до 05 мая 2030 г.

3.2. Положение Общества в отрасли

Общество представляет собой производственно-складской комплекс, созданный на базе бывшего деревообрабатывающего завода, построенного в 1960–1970-х гг., расположенный на Земельном участке на берегу Москвы-реки.

Общая площадь Земельного участка — 14,18 га, кадастровый номер — 77:04:0003012:74, вид разрешенного использования — «для эксплуатации производственных зданий».

Принадлежащее Обществу право аренды Земельного участка ограничено условиями, связанными с особым режимом использования Земельного участка (его части) и обязанностью обеспечивать доступ третьих лиц к зданиям, расположенным на Земельном участке.

На Земельном участке расположено 27 принадлежащих Обществу на праве собственности зданий и строений административного, производственно-складского и технического назначения общей площадью 45 679,8 кв. м.

Общество осуществляет, в том числе, деятельность по эксплуатации газовой котельной для производства тепловой энергии. Полученная таким образом тепловая энергия используется Обществом для отопления собственных объектов недвижимого имущества, а также для продажи третьим лицам.

3.3. Краткое описание хозяйственной деятельности Общества в отчетном году

3.3.1. Деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества

По состоянию на 31.12.2017 г. Обществом было сдано в аренду 34 428 кв. м помещений и 6 206 кв. м открытых площадок (86,7 % арендопригодных площадей).

За 2018 год:

- были заключены договоры с 17 новыми арендаторами на общую площадь 4 893,8 кв. м;
- были заключены дополнительные соглашения с 20 арендаторами об изменении арендуемой площади (общее увеличение арендуемых площадей составило 3 280,7 кв. м);
- были расторгнуты договоры аренды с 20 арендаторами на общую площадь 8 650,4 кв. м. (расторжение части договоров было осуществлено по инициативе Общества в целях подготовки Земельного участка к его комплексному освоению).

По состоянию на 31.12.2018 г. у Общества порядка 100 арендаторов, в аренду сдано 33 952,10 кв.м помещений и 3 040 кв. м открытых площадок (85,6 % арендопригодных площадей).

3.3.2. Деятельность по комплексному освоению Земельного участка

В 2018 году Общество продолжило комплексное освоение Земельного участка и подготовку его к строительству, которая предусматривает в числе прочего: разработку, оформление и согласование всей необходимой документации, снос имеющихся строений (при необходимости) и последующее строительство объектов нежилого, жилого, смешанного назначения, объектов соцкультбыта и связанных с ними инженерных сетей, необходимых для технического обеспечения перечисленных объектов (далее — Проект). При реализации Проекта застройщиком Земельного участка будет выступать Общество.

3.4. Объемы производства и реализации основной продукции в 2018 году

Наименование продукции	Ед.	Производство		Реализация	
		в натуральном выражении	в стоимостном выражении без НДС, тыс. руб.	в натуральном выражении (среднемесячный объем площадей)	в стоимостном выражении без НДС, тыс. руб.
Сдача в аренду помещений	кв. м	—	—	34 057	140 058
Сдача в аренду открытых площадок	кв. м	—	—	5 557	5 669

3.5. Объемы потребленных Обществом в 2018 году энергетических ресурсов

№ п/п	Наименование энергетического ресурса	Объем в натуральном выражении	Объем в денежном выражении без НДС, тыс. руб.
1	Электроэнергия, кВт*ч	8 552 260	38 361
2	Природный газ, куб. м	2 281,335	11 239,7

3.6. Сведения о наличии у Общества непрофильных активов и их реализации в отчетном году (при наличии)

С 2004 г. в собственности Общества находится следующий внеоборотный актив, соответствующий критериям непрофильных активов, установленным Методическими рекомендациями по выявлению и реализации непрофильных активов, утвержденными Распоряжением Правительства Российской Федерации № 894-р от 10 мая 2017 г.: действующая деревянная часовня общей площадью 50 кв. м, расположенная на территории производственно-складского комплекса Общества по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14.

1-2 раза в месяц в часовне проводятся богослужения настоятелем Николо-Перервинского монастыря о. Владимиром. Часовня создает дополнительную духовную и эстетическую привлекательность для арендаторов Общества, снимает социальную напряженность, позволяет поддерживать доброжелательные отношения с соседствующими религиозными объединениями, в частности, с расположенным по соседству Николо-Перервинским монастырем.

Правоустанавливающие документы на данный непрофильный актив отсутствуют, обременения отсутствуют. Общество обеспечивает сохранность данного актива наряду с принадлежащими Обществу объектами недвижимого имущества, расположенными на территории производственно-складского комплекса по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14, в связи с чем расходы на сохранение данного актива отсутствуют и не прогнозируются в будущем.

С учетом изложенного Советом директоров Общества 22 июня 2018 г. было принято решение (Протокол от 22 июня 2018 г. № б/н) не реализовывать указанный непрофильный актив и сохранить его в собственности Общества.

4. Анализ финансовых результатов деятельности Общества в отчетном году

4.1. Учетная политика и бюджет Общества

Бухгалтерский учет в Обществе в 2018 году велся согласно принятой учетной политике, составленной на основании действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в том числе на основании:

- 1) Федерального закона от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- 2) Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н;
- 3) Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31 октября 2000 г. № 94н.

Бюджет Общества на 2018 год был утвержден 13 декабря 2017 г. единоличным исполнительным органом (управляющей организацией) Общества — ООО «Московский ипотечный центр - МИЦ».

Изменения (корректировки) в бюджет Общества на 2018 год не вносились.

4.2. Целевые показатели деятельности Общества в 2018 году

4.2.1. По итогам 2018 года Общество вышло на представленные ниже целевые показатели деятельности (данные указаны в сравнении с плановыми показателями 2018 года и фактическими показателям за 2017 год).

Показатели	План, 2018 год	Факт, 2018 год	Факт, 2017 год	Абсолютное отклонение от 2017 года
Выручка (без НДС), тыс. руб.	211 389	205 510	217 058	- 11 548
Выручка по постоянной аренде, тыс. руб. (без НДС)	144 312	145 727	156 751	- 11 024
Валовая прибыль, тыс. руб.	89 908	99 312	108 752	- 9 440
ЕВИТДА, тыс. руб.	54 245	62 045	72 251	- 10 206
Валовая рентабельность продаж, %	43	48	50	- 2
Рентабельность по ЕВИТДА, %	26	30	33	- 3
Общая площадь, кв. м	50 368,3	50 368,3	50 368,3	-
Доля арендопригодных площадей, %	79,0	79,0	79,0	-
Доля сданных площадей от арендопригодных, %	85,3	85,6	90,8	- 5,2

Несмотря на высокую конкуренцию на рынке коммерческой недвижимости, Общество не допустило расторжения договоров аренды с основными арендаторами. На освободившиеся в конце февраля 2018 г. площади (самый крупный арендатор ООО Фирма «СПС» освободил 3 708,90 кв. м. занимаемых площадей) уже в мае пришли новые арендаторы.

В бюджете на 2018 год планировалось уменьшение заполняемости площадей (как следствие – выручки по постоянной части арендной платы) по причине возможного ухода арендаторов с учетом общей экономической ситуации в стране в целом и на московском рынке коммерческой недвижимости в частности, а также риска получения арендаторами информации о планах комплексного освоения Земельного участка. Одновременно планировался рост выручки по переменной части арендной платы по причине увеличения тарифов на коммунальные услуги предприятиями-монополистами. В результате общая выручка Общества должна была сократиться на 2,61% по сравнению с 2017 годом. По факту общее сокращение выручки относительно 2017 года составило 5,32%. Фактические показатели выручки по постоянной части аренды сравнимы с плановыми (план выполнен на 100,98%). Но выручка по переменной части арендной платы составила 89,13% плановых показателей.

Снижение показателей валовой прибыли и ЕВИТДА относительно фактического значения 2017 года было запланировано в бюджете 2018 года вследствие:

- включения в бюджет расходов на мероприятия по пожарной безопасности по Предписанию ГУ МЧС России от 08.11.2013 (фактически данные расходы в 2018 году не осуществлялись в связи с планируемым сносом строений Общества в ходе реализации инвестиционного проекта);

- увеличения платы за сброс загрязняющих веществ в центральную систему водоотведения (фактически плата за сбросы не увеличилась);

- увеличение арендной платы за землю на 7 % (фактически арендная плата не увеличилась);

- увеличением отдельных статей расходов на размер инфляции.

Фактический рост расходов Общества по большинству факторов оказался ниже запланированного уровня (подробные комментарии см. выше). Незначительный рост выручки по постоянной части арендной платы по сравнению с планом привел к тому, что снижение показателей валовой прибыли и ЕВИТДА по сравнению с 2017 годом оказалось ниже ожидавшегося (планового), значения показателей составили (соответственно) 110,46% и 114,38% от плановых значений.

Таким образом, по всем целевым показателям Обществом были достигнуты плановые значения, утвержденные на 2018 год.

4.2.2. Источники финансирования Общества в 2018 году

В 2018 году источником финансирования Общества являлись собственные денежные средства, получаемые от сдачи имущества в аренду.

4.3. Отчет о финансовых результатах Общества за 2018 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки по форме № 2	2017 год	2018 год
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС)	2010	217 058	205 510
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	2120	(108 306)	(106 198)
Валовая прибыль	2100	108 752	99 312
Коммерческие расходы	2110	-	-
Управленческие расходы	2220	(44 634)	(43 765)
Прибыль (убыток) от продаж (строки 010-020-030-040)	2200	64 118	55 547
Проценты к получению	2320	8 879	8 062
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	6 540	2 737
Прочие расходы	2350	(7 128)	(2 447)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	72 409	63 899
Текущий налог на прибыль	2410	(15 255)	(13 857)
в том числе постоянные налоговые обязательства	2421	(436)	(813)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(52)	(43)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	389	308
Прочие	2460	-	(1)
Чистая прибыль (убыток)	2400	57 491	50 306

4.4. Финансовые показатели Общества за 2018 год

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2017 год	2018 год	Изменение 2018 года к 2017 году
1	Внеоборотные активы предприятия	102 549	119 069	+ 16 520
2	Стоимость основных средств	97 836	114 048	+ 16 212
3	Стоимость оборотных активов	190 863	209 420	+ 18 557

4.5. Динамика перечисления налогов и страховых взносов в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды за 2018 год

1. Задолженность перед бюджетами всех уровней по состоянию на 31 декабря 2018 г. являлась текущей и была погашена в установленные законодательством сроки:

руб.

№ п/п	Наименование налога	По состоянию на 01 января 2018 г.		По состоянию на 31 декабря 2018 г.	
		переплата	задолженность	переплата	задолженность
1	Налог на добавленную стоимость	-	6 509 056,00	-	6 869 610,00
2	Налог на прибыль	-	26 949,00	-	306 466,00
3	Налог на имущество	-	1 330 173,00	-	1 371 067,00
4		-	-	-	-
5		-	-	-	-

6	Плата за пользование водными объектами	-	-	-	-
7	Налог на доходы физических лиц	-	-	-	-
8		-	-	-	-
9	Плата за выбросы вредных веществ НВОС	525,00	-	232,00	32 368,00
10	Плата за аренду земли	-	-	-	-
		-	-	-	-
12	Транспортный налог	-	17 973,00	-	17 973,00
13		-	-	-	-
14	Прочие	-	-	-	-
		-	-	-	-
Итого		525,00	7 884 151,00	232,00	8 597 484,00

2. Текущая задолженность по страховым взносам, срок уплаты по которой не истек:

руб.

№ n/n	Наименование	Задолженность (переплата) на 01 января 2018 г.	Задолженность (переплата) на 31 декабря 2018 г.
1	Страховые взносы на обязательное социальное страхование	170 798,00	220,00
2	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	-	-
3	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование	-	-
4	Страховые взносы от несчастных случаев на производстве	-	-
Итого		170 798,00	220,00

4.6. Сведения о стоимости чистых активов Общества

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2016 года	По итогам 2017 года	По итогам 2018 года
1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	226 702	268 446	302 840
2	Уставный капитал, тыс. руб.	53	53	53
3	Стоимость чистых активов на 1 акцию, тыс. руб.	0,8482	1,0043	1,1330

По состоянию на 31 декабря 2018 г. стоимость чистых активов Общества превышает размер уставного капитала Общества.

4.7. Сведения о расходах на социальное развитие Общества

тыс. руб.

№ n/n	Наименование статьи расхода	2017 год	2018 год
1	1.1. Текущие затраты за счет прибыли:		
	материальная помощь	500	510
	содержание объектов соцкультбыта	-	-
	благотворительная помощь, финансирование спортивных и культурных мероприятий	-	-
	1.2. Расходы по коллективному договору:	307	502
	медицинское обслуживание	-	-
	выплата пособий	-	-
	организация летнего отдыха детей	-	-
	дополнительный отпуск	-	-

	единовременные выплаты	270	462
	новогодние подарки детям	37	40
2	Затраты на подготовку кадров предприятия	-	
3	Содержание детей в ДДУ	-	
4	Прочие		
Итого расходов за счет прибыли		807	1012

4.8. Сведения о кредиторской задолженности Общества за 2018 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего, в том числе:	24 574	25 214
- задолженность перед поставщиками	1 157	1 925
- задолженность перед покупателями	10 042	9 425
- задолженность перед персоналом	-	-
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-
- задолженность по налогам и сборам	7 884	8 597
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	611	827
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	8
- оценочные обязательства (резерв по отпускам)	4 880	4431
Долгосрочная (ОНО) — всего	391	434
Итого кредиторская задолженность	24 965	25 648

4.9. Сведения о дебиторской задолженности Общества за 2018 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего, в том числе:	21 064	17 698
- расчеты с покупателями и заказчиками	3 789	3 591
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 494	8 527
- расчеты по налогам и сборам	1	-
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	173	-
-- авансы выданные	-	-
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 579	5 581
- расчеты с персоналом по оплате труда	29	-
Долгосрочная — всего	-	-
Итого дебиторская задолженность	21 064	17 698

4.10. Сведения о финансовых вложениях Общества, квалифицируемых как денежные эквиваленты

Структура финансовых вложений Общества с указанием срока погашения по итогам 2018 года:

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	-	-
размещение на депозит	165 000	181 000
Долгосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	-	-
Итого	165 000	181 000

4.11. Сведения о финансовых обязательствах Общества

Структура финансовых обязательств Общества с указанием срока погашения по итогам 2018 года:

тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	На конец года
Краткосрочные — всего, в том числе:	—	—
займы полученные	—	—
проценты по займам полученным	—	—
Долгосрочные — всего, в том числе:	—	—
займы полученные	—	—
проценты по займам полученным	—	—
Итого	—	—

4.12. Социальные показатели

№ n/n	Наименование показателя	2017 год	2018 год	Изменение за год
1	Среднесписочная численность работников (с внешними совместителями), человек	48	47	- 1
2	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	28 858	30 715	+ 1 857
3	Среднемесячная заработная плата работников, руб.	50,10	54,46	+ 4,36
4	Отчисления на социальные нужды, тыс. руб., в том числе:	7 949	8 637	+ 688
	4.1. страховые взносы на обязательное социальное страхование	666	718	+52
	4.2. страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	5 700	6 202	+ 502
	4.3. страховые взносы на обязательное медицинское страхование	1 418	1 538	+ 120
	4.4. в страховые взносы от несчастных случаев на производстве	165	179	+ 14
5	Задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	-	-	-

4.13. Аналитические показатели, характеризующие финансово-экономическое состояние Общества по данным бухгалтерского учета за 2018 год

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2017 года	По итогам 2018 года	Изменение за год
1	Коэффициент текущей ликвидности	7,77	8,31	+ 0,54
2	Рентабельность активов предприятия, %	21,09	16,18	- 4,91
3	Рентабельность собственного капитала, %	23,22	17,61	- 5,61
4	Рентабельность продукции (продаж), %	29,54	27,03	- 2,51

5. Перспективы развития Общества

5.1. Приоритетные направления деятельности Общества на 2019 год

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2019 год являются:

- 1) сдача в аренду собственного недвижимого имущества;
- 2) деятельность по комплексному освоению Земельного участка.

5.2. Целевые показатели деятельности Общества на 2019 год

Целевые показатели деятельности	2017 год (факт)	2018 год (факт)	2019 год (план)
Выручка (без НДС), тыс. руб.	217 058	205 510	119 299
Выручка от постоянной части арендной платы (без НДС), тыс. руб.	156 751	145 727	79 924
Валовая прибыль, тыс. руб.	108 752	99 312	33 720
ЕВИТДА, тыс. руб.	72 251	62 045	(5 038)
Валовая рентабельность продаж, %	50	48	28
Рентабельность по ЕВИТДА, %	33	30	(4)
Общая площадь имущества Общества, кв. м	50 368,3	50 368,3	29 631,2
Доля арендопригодных площадей, %	79,0	79,0	0
Доля сданных в аренду площадей (% общего количества арендопригодных площадей)	90,8	85,6	0

5.3. Основные потенциальные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

Основными факторами риска, связанными с деятельностью Общества, являются:

- 1) риски текущей хозяйственной деятельности, в том числе, связанные с падением спроса на аренду коммерческой недвижимости;
- 2) риски, связанные с обременением части арендуемого Обществом Земельного участка: на Земельном участке расположено несколько объектов недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам (строения № 101 и 20, принадлежащие ООО «АЙДО-С», строение № 65, принадлежащее ООО «Водолей»);
- 3) риск существенного повышения арендной платы за Земельный участок;
- 4) риск увеличения налога на имущество;
- 5) риски, связанные с комплексным освоением Земельного участка.

Федеральным законом от 19 июля 2018 г. № 209-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах»» были внесены изменения в Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», в соответствии с которыми с 01 сентября 2018 г. в Обществе должны были быть организованы управление рисками и внутренний контроль. При этом законом установлено, что внутренние документы Общества, определяющие его политику в области организации управления рисками и внутреннего контроля, должны были быть утверждены Советом директоров Общества.

С учетом изложенного 30 августа 2018 года Советом директоров Общества были утверждены:

- Положение о системе управления рисками Общества;
- Методика оценки рисков Общества;
- Классификатора рисков Общества.

Риски, с которыми может столкнуться Общество в процессе хозяйственной деятельности, многообразны и представляют собой проявление процессов и факторов, влияние на которые со стороны Общества является невозможным либо весьма ограниченным.

Основная цель процесса управления рисками в Обществе — обеспечение разумной гарантии достижения стратегических и операционных целей Общества путем поддержания эффективности процессов, сохранения ресурсов, обеспечения непрерывности деятельности, соблюдения законодательства и внутренних нормативных документов.

Система управления рисками Общества ориентирована на

- идентификацию рисков, влияющих на достижение стратегических и операционных целей Общества;
- качественную и количественную оценку рисков Общества, формирование и анализ реестров и карт рисков, базы данных рисков;
- обеспечение информацией о рисках при принятии управленческих решений органами управления Общества;
- разработку и внедрение мероприятий по предупреждению рисков и процедур внутреннего контроля с целью минимизации вероятности и негативного влияния рисков на цели Общества;
- мониторинг мероприятий по предупреждению рисков на всех уровнях и в рамках всех процессов Общества;
- предупреждение нарушений в работе Общества, в том числе ненадлежащего использования и потерь ресурсов, а также предотвращение мошенничества.

Руководство Общества предпринимает все возможные действия для поддержания финансового положения Общества на должном уровне и дальнейшего развития его деятельности.

6. Взаимодействие с контролирующими и судебными органами в 2018 году

6.1. Проверки контролирующих органов

В 2018 году в отношении Общества Инспекцией ФНС России № 23 по городу Москве проводились камеральные проверки на предмет соблюдения Обществом законодательства о налогах и сборах, по результатам проведенных проверок нарушений со стороны Общества не выявлено.

6.2. Административные дела

В течение 2018 года Общество не участвовало в производстве по делам об административных правонарушениях.

6.3. Судебная защита интересов Общества

В 2018 году Общество продолжило участие в деле № А40-78692/2014 о несостоятельности (банкротстве) ООО «ЖилСтройИнвест».

В целях устранения ошибки Арбитражного суда г. Москвы, выразившейся в том, что Общество продолжало значиться стороной по делу, несмотря на произведенную судом замену Общества как конкурсного кредитора ООО «ЖилСтройИнвест» на ООО «Позитив» (определение Арбитражного суда города Москвы от 23 ноября 2015 г.) 01 декабря 2017 г. Обществом было подано в Арбитражный суд г. Москвы заявление о процессуальном правопреемстве на ООО «Позитив».

27 февраля 2018 г. в деле была произведена (повторно) замена Общества как конкурсного кредитора ООО «ЖилСтройИнвест» на ООО «Позитив» в связи с уступкой Обществом права требования к ООО «ЖилСтройИнвест» на основании Соглашения об уступке права требования № 12 от 02 июня 2015 года (определение Арбитражного суда г. Москвы от 27 февраля 2018 г.).

7. Существенные события, наступившие после отчетного периода

Регистрация новой, десятой, редакции Устава Общества, изменение наименования Общества и прекращение его публичного статуса

В 2019 году Общество изменило свое наименование, у Общества прекратился публичный статус.

Изменения произошли в связи с утверждением и регистрацией новой, десятой, редакции Устава Общества, в соответствии с которой полное наименование - Публичное акционерное общество «Заречье» - изменилось на новое полное наименование - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье», а сокращенное наименование ПАО «Заречье» изменилось на новое сокращенное наименование Эмитента – АО «Специализированный застройщик «Заречье».

Новая редакция Устава Общества была утверждена 24 декабря 2018 года на общем собрании акционеров Общества. Одновременно общим собранием было принято решение обратиться в Банк России с заявлением об освобождении Общества от обязанности осуществлять раскрытие информации (протокол общего собрания акционеров Общества от 27 декабря 2018 года, № б/н).

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 7.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» такого рода решения вступают в силу при условии, что общее количество акций, в отношении которых акционерами, не участвовавшими в голосовании или голосовавшими против принятия такого решения, заявлены требования о выкупе, не превышает количество акций, которое может быть выкуплено эмитентом с учетом ограничения, установленного п. 5 ст. 76 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Учитывая, что общее количество акций Общества, в отношении которых в период с 24 декабря 2018 года по 07 февраля 2019 года включительно были заявлены требования о выкупе (0 шт. акций), не превысило количество акций, которое могло быть выкуплено Обществом, указанное выше решение общего собрания акционеров Общества вступило в силу 8 февраля 2019 года, что было зафиксировано решением Совета директоров Общества от 08 февраля 2019 года при утверждении Отчета об итогах предъявления акционерами ПАО «Заречье» заявлений о продаже принадлежащих им акций (протокол Совета директоров Общества от 08 февраля 2019 года, № б/н).

Заявление об освобождении Общества от обязанности раскрывать информацию, предусмотренную законодательством о ценных бумагах, было подано в Банк России 11 февраля 2019 года. 06 марта 2019 года Обществом было получено письмо Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва о том, что на основании Решения от 06 марта 2019 года № РБТ-1/340 Общество освобождено от обязанности

осуществлять раскрытие информации в соответствии со статьей 30 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» (письмо от 06 марта 2019 год № ТИ-50-3-11/25250).

На основании данного письма Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, а также вступившего в силу решения общего собрания акционеров Общества от 24 декабря 2018 года, Обществом было подано заявление в налоговый орган о регистрации новой редакции Устава Общества. Согласно полученным Обществом документам, датой, когда в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о регистрации новой редакции Устава Общества, является 12 апреля 2019 года.

Следовательно, с 12 апреля 2019 года Общество прекратило свой публичный статус и получило новое наименование - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье» (АО «Специализированный застройщик «Заречье»).

Всего прошито и пронумеровано
17 (Семнадцать) листов

Главный исполнительный директор

Р. М. Мухин

Главный бухгалтер -

О. П. Давыдова

