

Утвержден
Годовым общим собранием
акционеров ОАО «Недвижимость и
Инвестиции»
Протокол № 16 от 30 сентября 2020 г.)

Утвержден:
Генеральный директор
ОАО «Недвижимость и Инвестиции»
(Решение № 20 от 31 августа 2020 г.)



И.В. Попов

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2019 год

открытое акционерное общество
**«Недвижимость и
Инвестиции»**

Челябинск
2020

1. Положение акционерного общества в отрасли.

Открытое акционерное общество «Недвижимость и Инвестиции» создано 05 октября 2011 года.

Основной вид деятельности ОАО «Недвижимость и Инвестиции» – Сдача внаем собственного недвижимого имущества.

За 2019 год ОАО «Недвижимость и Инвестиции» выручка от основного вида деятельности составила 4 606 т.р.

Но положение в отрасли в 2019 году пока не определено.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Приоритетным направлением деятельности ОАО «Недвижимость и Инвестиции» является:

- Сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- Покупка и продажа земельных участков;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- Управление недвижимым имуществом;
- Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки;
- Капиталовложения в ценные бумаги;
- Капиталовложения в собственность;
- Прочая вспомогательная деятельность автомобильного транспорта.

3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Совет директоров (наблюдательный совет) ОАО «Недвижимость и Инвестиции» не избирался, отчет не предоставлялся.

4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

ОАО «Недвижимость и Инвестиции» в 2019 году использованы следующие энергетические ресурсы:

№ п/п	Наименование ресурса	Объем в натуральном выражении	Объем в денежном выражении (руб.)
1	Тепловая энергия	234,521 (Гкал.)	347 018,22
2	Электрическая энергия	102 035 (кВт.ч.)	432 327,55

5. Перспективы развития акционерного общества.

Обществом после проведения ряда организационных мероприятий в ближайшие 2 года завоевать положение в области капиталовложений в ценные бумаги и операциям с недвижимым имуществом;

6. Состояние чистых активов общества.

6.1. Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за три последних завершённых финансовых года, включая отчетный год, или, если общество существует менее чем три года, за каждый завершённый финансовый год. Стоимость чистых активов общества в соответствии с «Порядком оценки стоимости чистых активов акционерного общества» (Утвержден Приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29 января 2003 г. N 10н/03-6/пз на 31 декабря 2019 года составляет 107,87 процентов уставного капитала.

6.2. Результаты анализа причин и факторов, которые, по мнению единоличного исполнительного органа общества, привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась чуть меньше его уставного капитала – большие затраты на услуги естественных монополий (тепло и энергоносители), затраты по ремонту объектов недвижимости, налог на имущество, арендная плата за землю, с невысокой в 2019 году выручкой от основного вида деятельности.

6.3. Перечень мер по увеличению стоимости чистых активов общества к величине его уставного капитала – увеличение доходов от сдачи в аренду основных производственных зданий.

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендах по акциям акционерного общества.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

Отраслевые риски:

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке, поэтому какое-либо изменение ситуации на внешнем рынке не окажет существенного влияния на деятельность эмитента. Анализ современного состояния отрасли эмитента показывает, что отраслевые риски на сегодняшний день минимальны.

Основным фактором ухудшения ситуации в отрасли, является отсутствие у предприятий заказчиков достаточного количества финансовых ресурсов. При наступлении указанных факторов Эмитент предпримет все возможные действия для устранения негативных последствий в т.ч. осуществит разработку комплекса мероприятий по оптимизации и снижению затрат, а при невозможности устранения постарается уменьшить все возможные негативные последствия вызванные наступлением факторов описанных выше и сохранить способность своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по ценным бумагам.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем

рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам: Эмитент не закупает сырье и не пользуется услугами подрядчиков, иными услугами, поэтому риски изменения цен на сырье и услуги не влияют на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке, поэтому ухудшение ситуации на внешнем рынке не повлияет на деятельность эмитента.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам: Эмитент оказывает услуги исключительно в интересах заказчиков научных исследований и разработок в области естественных и технических наук. Возможные риски снижения цен на услуги эмитента на внутреннем рынке незначительны и обеспечиваются заказчиками. Эмитент не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, поэтому риски, связанные с возможными изменениями в отрасли, а также с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента на внешнем рынке отсутствуют. Соответственно, указанные риски не окажут влияние на деятельность эмитента и на исполнение обязательств по ценным бумагам.

Страновые и региональные риски:

Как и многие другие хозяйственные субъекты, эмитент подвержен страновым и региональным рискам. В данном разделе будут описаны системные риски, присущие экономике Российской Федерации и г. Челябинске. В иных регионах Российской Федерации, за исключением г. Челябинска Эмитент не осуществляет финансово-хозяйственную деятельность. Умеренное влияние на деятельность эмитента оказывает политическая и экономическая ситуация в стране и регионах присутствия. Эмитент оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионах присутствия, как относительно стабильную и прогнозируемую. Российская Федерация имеет рейтинги инвестиционного уровня, присвоенные ведущими мировыми рейтинговыми агентствами. По версии рейтингового агентства Standard & Poor's Российской Федерации присвоены долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги по обязательствам в иностранной валюте «BBB/A-3», долгосрочный суверенный кредитный рейтинг по обязательствам в национальной валюте «BBB+», краткосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте «A-2». Прогноз по рейтингам – «Негативный». По версии рейтингового агентства Moody's рейтинг Российской Федерации присвоен долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте – «Baa1», прогноз «стабильный». По версии рейтингового агентства Fitch Российской Федерации присвоен долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте – «BBB», прогноз «негативный».

Основные факторы, положительно влияющие на уровень рейтингов:

- приемлемый уровень внешней ликвидности, положительное сальдо внешнеторговых операций государственного сектора;
- способность правительства обслуживать долговые обязательства в среднесрочной перспективе весьма высока, несмотря на неопределенность политической обстановки и условий реализации экономической политики, которая сохранится в ближайшее время;
- удовлетворительные темпы роста экономики.

Негативные факторы:

- резкое сокращение международных резервов и инвестиционных потоков;
- ухудшение показателей платежного баланса и по счету текущих операций;
- увеличение затрат правительства на оказание поддержки финансовой системе страны в условиях развития финансового кризиса;
- замедление экономического роста развития страны;
- риск дефолтов в корпоративном и финансовом секторах;
- политические, правовые и экономические институты остаются слабыми;
- бюрократический аппарат создает серьезные препятствия для эффективного проведения реформ;
- высокая зависимость экономики от сырьевого сектора и вытекающая из этого чувствительность экономики страны к падению мировых цен на сырьевые товары.

Эмитент зарегистрирован и осуществляет основную деятельность в г. Челябинск.

Отрицательных изменений ситуации в России в целом, в Челябинске и других областях, которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение эмитента в ближайшие годы Эмитентом не прогнозируется.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, оценивается эмитентом в среднесрочном периоде, как стабильная. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в данной стране и регионе, по мнению Эмитента, незначительны. Страна и регион, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением и не являются удаленными и труднодоступными. Повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения, оцениваются Эмитентом, как минимальные.

Резкие изменения регионального масштаба (экологические, политические, демографические, социальные) маловероятны, но их возникновение, безусловно, отразится на деятельности Общества.

Возможно возникновение следующих страновых и региональных рисков, связанных с неопределенностью экономической политики, политической и экономической ситуацией в стране:

- возможность изменения законодательства Российской Федерации;
- изменения налоговой политики и условий государственного регулирования, что может изменить условия использования прибыли.

По мнению Эмитента, ситуация в регионе будет благоприятно сказываться на деятельности Эмитента и нет оснований ожидать, что изменения ситуации в регионе повлекут за собой неисполнение обязательств предприятия.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Эмитента, Общество планирует:

- оперативно привести свою деятельность и документацию в соответствие с новыми требованиями законодательства РФ;
- пересмотреть условия и порядок использования прибыли;
- реализовать комплекс мер, направленных на расширение клиентской базы Эмитента;
- осуществлять иные меры, реализация которых будет расценена Эмитентом как необходимая в зависимости от конкретной сложившейся ситуации.

Российская Федерация имеет выгодное географическое положение и характеризуется стабильным климатом, отсутствием большой сейсмической активности, поэтому риски, связанные с географическим расположением региона, в котором Эмитент осуществляет свою деятельность, минимальны.

Российская Федерация связана автомобильными, железнодорожными и воздушными путями со всеми регионами мира. Учитывая высокий уровень развития транспортной инфраструктуры региона, риски прекращения транспортного сообщения в связи с труднодоступностью и удаленностью отсутствуют.

Финансовые риски:

Валютные риски для Эмитента не являются существенными. Эмитент не осуществляет внешнеэкономическую деятельность. Затраты, обязательства и доходы Эмитента номинированы в рублях. Акции Эмитента оцениваются в российской валюте, все расчеты производятся с российскими компаниями в российской валюте и не подвержены колебаниям иных валют. В связи с этим, по мнению Эмитента, умеренные колебания валютного курса не окажут существенного влияния на его финансовое состояние, ликвидность и источники финансирования. Таким образом, по мнению Эмитента, валютные риски минимальны. Деятельность Эмитента подвержена рискам, связанным с изменением процентных ставок, поскольку Эмитент планирует использовать заимствования на долговом рынке для финансирования деятельности. Эмитент не прогнозирует существенного роста процентных ставок, который не позволит Эмитенту привлекать заемный капитал.

По мнению Эмитента, критический уровень инфляции, который может представлять существенную угрозу хозяйственной деятельности Эмитента, составляет более 30% в год. Предполагаемые действия Эмитента по уменьшению указанного риска: оптимизация финансовых потоков, ужесточение контроля за расходами, пересмотр процентной политики. Вместе с этим, в случае увеличения темпов инфляции и/или процентных ставок, и, следовательно, издержек, Эмитент может увеличить цены на реализуемые услуги.

Риск / Вероятность возникновения риска / Характер изменений в отчетности:
Валютный риск / Низкая / Чистая прибыль - снижение.

Риск изменения процентных ставок / Низкая / Операционные расходы - рост, чистая прибыль - снижение. Инфляционные риски / Низкая / Операционные расходы - рост.

Правовые риски:

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке. Поэтому риски описываются для внутреннего рынка.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:
Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле». Эмитент не вовлечен в схемы международного перемещения капитала, Эмитент не осуществляет импорт и экспорт продукции, работ, услуг, поэтому риски изменения валютного регулирования для Эмитента незначительны. Вышеуказанный закон, а также правовые акты Правительства и Центрального Банка Российской Федерации не содержат правил и норм, ухудшающих положение

Эмитента. Поэтому, риск, связанный с изменением валютного законодательства, является для Эмитента минимальным.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Правительство Российской Федерации продолжает реформирование экономической и коммерческой инфраструктуры в процессе перехода к рыночной экономике. В результате этого законодательство и нормативные документы, влияющие на экономическую ситуацию, продолжают меняться. При этом, изменения в законодательной сфере характеризуются недостаточной проработанностью, наличием различных толкований и сложившейся практикой вынесения произвольных суждения со стороны властей. Однако в настоящее время в Российской Федерации проводится политика упрощения системы налогообложения и снижения налоговой нагрузки. Риск изменения налогового законодательства в сторону ужесточения, незначителен.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Эмитент осуществляет свою деятельность только в России и не осуществляет экспортно-импортную деятельность, в связи с этим Эмитент не подвержен рискам изменения правил таможенного контроля и пошлин.

Риск изменения требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Эмитент не осуществляет деятельность, осуществление которой требует лицензирования. Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы). В связи с этим указанные риски для Эмитента отсутствуют.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Эмитент отсутствуют.

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента, по мнению Эмитента, не должно оказать существенного влияния на результаты его деятельности, поскольку на дату утверждения Проспекта ценных бумаг Эмитент не участвовал в судебных процессах, которые могут существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

Риски связанные с хозяйственной деятельностью:

Изменения процентных ставок. Изменения денежно-кредитной политики в стране могут привести к усилению инфляции, росту процентных ставок по предполагаемым для привлечения кредитам и соответственно, росту затрат эмитента.

Ухудшение налоговой политики в РФ. Возможный рост ставки по налогам, выплачиваемым эмитентом в ходе своей производственно-финансовой деятельности, может привести к увеличению расходов эмитента и снижению денежных средств, остающихся на предприятии на финансирование текущей деятельности и исполнение обязательств.

Эмитент не подвержен влиянию риска, связанного с изменением правил и порядка лицензирования отдельных видов деятельности.

Риски, свойственные исключительно Эмитенту, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент: такие риски отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): такие риски отсутствуют, поскольку Эмитент не осуществляет деятельность, осуществление которой требует лицензирования. Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы). В связи с этим указанные риски для Эмитента отсутствуют.

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента: такие риски отсутствуют в связи с тем, что у Эмитента отсутствуют дочерние общества, Эмитент не предоставлял обеспечение по обязательствам третьих лиц.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента: такой риск оценивается Эмитентом как незначительный, поскольку Эмитент не осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.

Риски, связанные с налогообложением:

Основным нормативным актом, регулирующим налоговые отношения является Налоговый кодекс Российской Федерации.

В связи с вступлением в 2018-2019 годах значительного количества существенных изменений и дополнений в Налоговый кодекс РФ, а также продолжающейся реформой законодательства РФ о налогах и сборах, существует риск дополнения или изменения положений Налогового кодекса Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки и, соответственно, к изменениям итоговых показателей хозяйственной деятельности, включая уменьшение чистой прибыли.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

Крупные сделки в 2019 году Обществом не совершались.

10. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении:

Совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность генерального директора ОАО «Недвижимость и Инвестиции», связанная с продажей 100,00 (Сто) процентов доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «МЕГА» (ОГРН 1197456023401) принадлежащей ОАО «Недвижимость и Инвестиции» номинальной стоимостью 42 620 000,00 (Сорок два миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей (Протокол № 15 от 28 июня 2019 г.)

11. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества.

Совет директоров ОАО «Недвижимость и Инвестиции» не предусмотрен Уставом и не избирался.

12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем управляющей организации) акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества:

Коллегиальный исполнительный орган ОАО «Недвижимость и Инвестиции» не предусмотрен Уставом и не избирался.

Функции единоличного исполнительного органа выполняет:

Генеральный директор ОАО «Недвижимость и Инвестиции» Попов Игорь Владимирович

Год рождения: 1961

Образование: высшее

Время пребывания в должности: выполняет функции Генерального директора Общества с 05 октября 2011 года.

Доля принадлежащих обыкновенных акций: 29,00%.

Сведения о совершении в отчетном году сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества: совершено 2 сделок, количество ценных бумаг, в отношении которых проведены операции 176 700 000 шт.

13. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего управляющей организации) акционерного общества:

Генеральному директору выплачивается заработная плата в соответствии со штатным расписанием. Вознаграждения и компенсации не выплачивались.

14. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения:

Кодекс корпоративного поведения не принимался.

15. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества:

Отсутствует.

16. *Возможность изменения (корректировки) информации в годовом отчете путем раскрытия документа, утвержденного генеральным директором Общества:*

Имеется.

Генеральный директор
ОАО «Недвижимость и Инвестиции»



И.В. Попов

Главный бухгалтер



И.В. Попов