

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«БФ»**

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров ЗАО «БФ»
21 мая 2021г.
Протокол № СД/01-2021 от 21 мая 2021г.

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
ЗАО «БФ»
25 июня 2021г.
Протокол № 1-ГОСА от 25 июня 2021г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2020 год**

Генеральный директор

Дмитриев Н.Н.

I. Положение общества в отрасли

Основным видом деятельности общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

По данным обзора офисной недвижимости Санкт-Петербурга за 2020 год (источник: www.arendator.ru):

В течение 2020 года отмечались разнонаправленные тенденции изменения ставок аренды, пик роста средневзвешенных ставок пришелся на конец I полугодия 2020 г. – 14% и 23% в классах А и В соответственно. Такая динамика была обусловлена появлением качественных и дорогих офисных блоков в премиальных локациях города, в том числе за счет высвобождения части площадей. Однако во II полугодии 2020 г. на фоне увеличения средней вакансии наметилась тенденция снижения арендных ставок в обоих классах – на 8,1% в классе А и на 17,5% в классе В.

Таким образом, по итогам 2020 года в классе А средневзвешенная арендная ставка увеличилась на 4,4% в сравнении с 2019 г. и составила 2 101 руб./м2/мес. с учетом НДС и операционных расходов. В бизнес - центрах класса В средневзвешенная арендная ставка составила 1 310 руб./м2/мес. с учетом НДС и операционных расходов, что на 1,8% выше показателя 2019 г.

Стоит отметить, что эпидемиологическая обстановка и, как следствие, перевод сотрудников компаний на удаленный вид работы в течение первого полугодия 2020 г., а также увеличение свободного предложения оказали влияние на среднее пообъектное изменение запрашиваемых арендных ставок. Так, в классе А наблюдается среднее пообъектное снижение на 3%, в классе В, напротив, наблюдается увеличение на 2%, некоторые собственники бизнес-центров не готовы к снижению и изменению условий по заключению договоров.

По мнению органов управления общества, тенденции развития ЗАО «БФ» соответствуют общеотраслевым тенденциям.

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности акционерного общества

В соответствии с решением Совета директоров Общества от (21.05.2021г.), приоритетным направлением деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

По результатам производственно-финансовой деятельности за отчетный период выручка от сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества за отчетный период увеличилась по сравнению с 2019 г. на 105 417,20 (без учета НДС) и составила 7 068 538,55 рублей (100% от общей суммы реализации).

III. Перспективы развития акционерного общества

Перспективный план развития общества в настоящее время Обществом официально не утвержден.

В планах деятельности на 2021 год предусмотрена сдача в аренду и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2018 год	2019 год	2020 год
Стоимость чистых активов	5 824	6 743	34740
Размер уставного капитала	1 268	1 268	1 268

V. Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	0	0	0
Тепловая энергия	138,70	Гкал	405151,89
Электрическая энергия	81525	кВт	666031,53
Электромагнитная энергия	0	0	0
Нефть	0	0	0
Бензин автомобильный	0	0	0
Топливо дизельное	0	0	0
Мазут топочный	0	0	0
Газ естественный (природный)	0	0	0
Уголь	0	0	0
Горючие сланцы	0	0	0
Торф	0	0	0
Другое	0	0	0

VI. Дивидендная политика общества

По итогам 2019 года дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались. По итогам 2020 года Совет директоров Общества предложил не начислять и не выплачивать дивиденды акционерам, направить прибыль на развитие.

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

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- задержки по арендной плате;
- значительное увеличение нагрузки на коммуникации и средства связи (собственник понесет убытки, если в договоре аренды расчеты за коммунальные услуги не выделены в отдельную статью расходов, которую оплачивает арендатор, согласно показаниям приборов учета и/или счетов снабжающих организаций);

- возникновение эпидемий (пандемии), введение государственными властями соответствующих режимов, в том числе массового карантина (самоизоляции) для населения; введения чрезвычайного положения как в отдельном субъекте, так и в стране;

- потеря имущества, принадлежащего владельцу.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

VIII. Состав Совета директоров акционерного общества

В 2020 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 10.04.2020г., в Совет директоров были избраны:

Председатель Совета директоров: Спрыжков Сергей Викторович

Год рождения: 1961

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: ЗАО «Рекорд»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, %: 48,4725

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, %: 48,4725

Члены Совета директоров:

Воробьев Владимир Петрович

Год рождения: 1969

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: ДНП «Ропшинская долина»

Наименование должности по основному месту работы: Председатель Правления

Доля в уставном капитале общества, %: 48,4725

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, %: 48,4725

Дмитриев Николай Николаевич

Год рождения: 1957

Сведения об образовании: Высшее :

Место работы: ЗАО «БФ»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, %: 0

Алферов Андрей Викторович

Год рождения: 1970

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: ЗАО «Рекорд»

Наименование должности по основному месту работы:

Руководитель юридической службы

Доля в уставном капитале общества, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, %: 0

Перебоева Елена Николаевна :

Год рождения: 1983

Сведения об образовании: Высшее
Место работы: ЗАО «БФ»
Наименование должности по основному месту работы:
Заместитель руководителя по правовым вопросам
Доля в уставном капитале общества, %: 0
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, %: 0

В течение 2020 года членами Совета директоров сделки с акциями общества не совершались.

IX. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральным директором является: Дмитриев Николай Николаевич

Год рождения: 1957

Сведения об образовании: Высшее

Место работы: ЗАО «БФ»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, %: 0

В течение 2020 года исполнительным органом общества сделки с акциями общества не совершались.

X. Основные положения политики АО в области вознаграждений

Политика акционерного общества в области вознаграждений направлена на то, чтобы обеспечить работникам справедливый размер вознаграждений не ниже среднего вознаграждения в отрасли аренды коммерческой недвижимости, с учетом квалификации и меры ответственности.

XI. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсаций расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам Совета директоров Общества в течение 2020 года

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются. Коллегиальный исполнительный орган в ЗАО «БФ» не предусмотрен Уставом.

Члены органов управления общества, которые в течение 2020 года получали вознаграждение от общества, являются: единоличный исполнительный орган ЗАО «БФ» - генеральный директор Дмитриев Николай Николаевич и заместитель генерального директора по правовым вопросам Перебоева Елена Николаевна.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа и его заместителя определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с

трудовым договором, также по итогам каждого года и за особые достижения в соответствии с (системным положением о премировании персонала) может выплачиваться дополнительное вознаграждение. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа и его заместителя не раскрывается с учетом установленного в ЗАО «БФ» режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа и его заместителя.

Компенсации расходов единоличному исполнительному органу – генеральному директору и его заместителю осуществляются на основании контракта (трудового договора).

Размер компенсаций расходов единоличного исполнительного органа и его заместителя не раскрываются с учетом установленного в ЗАО «БФ» режима конфиденциальности в отношении сведений о компенсациях расходов единоличного исполнительного органа и его заместителя.

ХII. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ЗАО «БФ» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

ХIII. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году

Крупные сделки в отчетном году обществом не совершались.

ХIV. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

Сделки с заинтересованностью в отчетном году обществом не совершались.

ХV. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал общества равен 1 268 000 (Один миллион двести шестьдесят восемь тысяч) рублей и разделен на 50 736 (Пятьдесят тысяч семьсот тридцать шесть) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 25 (Двадцать пять) рублей каждая.

Регистратором ЗАО «БФ» в соответствии с заключенным договором является: Акционерное общество ВТБ Регистратор

Офис обслуживания СЗФАО ВТБ Регистратор: Россия, Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29 Контактные телефоны регистратора: +7 (812) 603-21-49; 329-07-76

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13970-000001, дата выдачи 21.02.2008г., бессрочная. Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам.