

Утвержден:

Решением единственного акционера

ОАО «Эйм –Инвест» за № 175 от 23 марта 2012г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

открытого акционерного общества «Инвестиционно – строительная компания «Честр- Групп»
(«ОАО «ИСКО –Ч») по итогам работы за 2011 год

1. В Чувашии, которая на протяжении ряда лет славилась высокими темпами жилищного строительства, в 2011 году построено 886,389 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 101,3 % к уровню 2010 года (874,667 тыс.кв.м), организациями строительной отрасли выполнено объемов строительно-монтажных работ на сумму 23046,7 млн. рублей, или 105,7 % к 2010 году.

Всего по городу Чебоксары по итогам отчетного года введено 255018 кв.м. прирост к 2010 году составил 100,5%, в основном в структуре ввода жилья преобладают массовые, многоэтажные дома, однако доля индивидуального строительства выросла на 13% до 49078 кв.м..

ОАО «ИСКО-Ч» обеспечило ввод жилых домов общей площадью 21718 кв.м., что составляет 91,1 % к уровню 2010 года. Всего освоено в 2011 году капвложений 476,9 млн.руб.

2. ОАО «ИСКО-Ч» - крупнейший застройщик Чувашской Республики, строительная организация, способная выполнять значительные объемы всевозможных видов строительно-монтажных работ (от производства раствора и бетона, строительных работ по инженерной инфраструктуре, электромонтажных работ, услуг машин и механизмов до услуг связанных со строительством объектов и сделок с недвижимостью) и имеющая для этого все необходимое: квалифицированные кадры, промышленную базу, механизмы и транспорт.

3. Основные итоги, отражающие деятельность ОАО «ИСКО – Ч» в 2011 году:

- выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость) составила 907955 тыс.руб., в т.ч. выручка по видам деятельности составила:
 - реализация недвижимости – 796390 тыс.руб.;
 - реализация раствора и бетона -28242 тыс.руб.;
 - реализация СМР -59685 тыс.руб.;
 - электромонтажные работы -16489 тыс.руб.;
 - реализация прочих услуг -7 149 тыс. руб.
- себестоимость выполненных работ и услуг составила 678867 тыс.руб.,
- коммерческие и управленческие расходы 40221 тыс.руб.;
- чистая прибыль получена в сумме 151804 тыс.руб.

ОАО «ИСКО – Ч» по состоянию на 31.12.11г. располагало собственными основными средствами производственного назначения (по остаточной стоимости) в сумме 20730 тыс.руб., в том числе:

- земельные участки -1485,0 тыс.руб.(7,16%);
- машины и оборудование -11627,0 тыс.руб.(56,09 %);
- транспортные средства -7618,0 тыс.руб. (36,75 %).

В структуре дебиторской и кредиторской задолженности, отсутствует задолженности, просроченные или длительностью свыше 3 месяцев, что является положительным моментом в деятельности организации.

Финансирование долгосрочных инвестиций и финансовых вложений ОАО «ИСКО-Ч» производилось за счет собственных средств и целевых средств дольщиков по договорам долевого участия и купли-продажи жилья. Остаток незавершенного строительства-173322,0 тыс.руб..

Анализ бухгалтерского баланса Общества за 2011 год показывает:

- увеличение стоимости мобильных (оборотных средств), доли собственного капитала за счет прибыли и уменьшение незавершенного производства;
- рост материальных запасов в виде готовой продукции.

Комплексная оценка деятельности Общества по результатам 2011 года является положительной. Получение чистой прибыли, и ее абсолютная величина показывают деловую активность Общества, и сохранение определенного сегмента на рынке сбыта жилья в период низкой платежеспособности основного контингента покупателей жилья.

В 2011 году ОАО «ИСКО-Ч» осуществляло строительство 14-ти жилых домов, из которых 9 введено в эксплуатацию. Это два многоквартирных жилых дома (поз.12, поз.40) в мкр. «Волжский-3», семь таунхаусов (поз.52,53, 54, 55, 56, 57, 58) в мкр. «Парковый».

4. В декабре 2011 года ОАО «ИСКО-Ч» было признано победителем в торгах по приобретению права долгосрочной аренды на земельный участок и объектов незавершенного строительства жилого района «Новый город». Данный инвестиционный проект по приобретению новой строительной площадки нацелен на долгосрочное развитие бизнеса Общества, увеличение капитализации компании и занимаемой ею доли рынка жилья. В этой связи приоритетными задачами 2012 года является возобновление строительства вышеуказанных объектов

незавершенного строительства стоимостью 205,24 млн. рублей, общей площадью 21,9 тыс. м², степенью готовности 30-75%.

Вместе с тем на 2012 год производственной программой Общества запланировано обеспечить готовность 4 объектов общей площадью 15871,25 кв.м. и получение разрешения на ввод их в эксплуатацию, а так же выполнить строительно – монтажные работы по двум жилым домам с вводом их в эксплуатацию в 2013 году.

Приоритетными задачами 2012 года являются увеличение выручки по реализации продукции РБУ и услуг автотранспорта, увеличение объемов СМР по инженерной инфраструктуре мкр. «Волжский -3» второй очереди строительства жилых домов и жилого комплекса «Парковый».

5. По итогам работы за 2011 год в соответствии с утвержденным решением единственного акционера № 22 от 23 марта 2012 года решено выплатить 15000 рублей на одну акцию в срок до 16 мая 2012 года.

6. ОАО «ИСКО-Ч» в своей деятельности выделяет 4 основные группы рисков, которые оказывают влияние на производственно-хозяйственную деятельность: операционные, рыночные, финансовые и инвестиционные. Основными целями управления рисками является защита капитала Общества за счет минимизации рисков при максимально возможном уровне рентабельности, обеспечение финансовой устойчивости Общества и необходимой доходности хозяйственных операций. Для не допущения инвестиционных рисков Общество координирует действия дочерних обществ, планов и финансово-хозяйственной деятельности дочерних и зависимых обществ, реализуются мероприятия дальнейшего развития проектов, эффективного управления комплексом работ, ведется контроль за реализацией проектов.

7. Перечень сделок, одобренных Советом директоров, на совершение которых распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий, Об открытии невозобновляемой кредитной линии Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» для приобретения права долгосрочной аренды на земельный участок площадью 1 494 025 кв.м., с уступкой прав и обязанностей арендатора, объектов незавершенного строительства недвижимого имущества и другого имущества, в том числе возмещение ранее понесенных инвестиционных затрат на срок по «25» декабря 2014 г. с правом пролонгации до двух лет с лимитом в сумме 280 000 000 (Двести восемьдесят миллионов) рублей.

8. Сделок с заинтересованностью, являющихся существенными не имеются.

9. Состав Совета директоров:

- Леонтьев Анатолий Афанасьевич – генеральный директор ОАО «Эйм – Инвест», родился в 1951 году, образование высшее;
- Грищенко Алексей Алексеевич - генеральный директор ОАО «ИСКО – Ч», родился в 1968 году, два высших образования;
- Григорьев Юрий Константинович - зам. генерального директора - начальник юридического отдела ОАО «Эйм – Инвест», родился в 1956 году, образование высшее;
- Королев Александр Васильевич – генеральный директор ОАО «ЖБК-1», родился в 1976 году, образование высшее;
- Юрусов Валерий Геннадьевич – технический директор ОАО «ИСКО – Ч», родился в 1960 году, образование высшее.

С 16 июня 2011 года вышел из состава Совета директоров ОАО «ИСКО-Ч» - Громов Владимир Николаевич,

10. Единственным исполнительным органом Общества являлся в 2011 году генеральный директор Грищенко Алексей Алексеевич (сведения приведены в п.9 настоящего Годового отчета).

Коллегиальный исполнительный орган Общества (правление) Уставом Общества не предусмотрен.

11. Единственный акционер Общества – ОАО «Эйм – Инвест» обеспечен соответствующим правовым нормам учетом прав собственности на акции. Акционер имеет право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества.

Акционер не злоупотребляет предоставленными им правами.

Генеральный директор Общества действует в соответствии с Уставом Общества.

Акционер имеет право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе. Информационная политика Общества обеспечивает возможность доступа к информации об Обществе.

Акционер имеет право получать информацию, предусмотренную действующим законодательством, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово – хозяйственную деятельность.

Практика корпоративного поведения Общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, и поощряет активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, стоимости акций и иных ценных бумаг Общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности Общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов Общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится Общество.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников Общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного поведения Общества обеспечивает контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

12. Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор

А.А. Грищенко

Главный бухгалтер

М.С. Карпова

