

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕВИС»**

УТВЕРЖДЕН:

**Протоколом годового общего собрания
акционеров АО «Ревис» №б/н
от «25» мая 2021 г.**

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

**Протоколом собрания Совета директоров
АО «Ревис» №б/н от «16» апреля 2021 г.**

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

Генеральный директор

Мамедов Адалат Абульфат оглы



I. Положение общества в отрасли

Основными видами деятельности общества являются:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (68.20.2)
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10)

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- наличие большого количества предложений по сдаче имущества в городе;
- месторасположение недвижимого имущества;
- стоимость за 1м2;
- техническое и ремонтное состояние помещения;
- наличие в помещении кондиционеров, мебели, интернета, телефона;
- наличие парковочных мест, остановок общественного транспорта, объектов торговли;
- экономическая обстановка в стране;

Общие перспективы развития отрасли (сдача в наем офисных помещений) в 2020 году АО «РЕВИС» оценивает как низкие, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчетном году, и существенно повлияли на отрасль:

- транспортная доступность;
- средняя стоимость за 1 м2 в центре города;
- низкая арендо- и покупательская способности;
- экономическая обстановка в стране в связи с пандемией коронавирусом;

Приоритетными направлениями деятельности Общества является поиск новых инвесторов для разработки и реализации новых инвестиционных проектов.

По мнению органов управления Общества, в целом тенденция развития АО «РЕВИС» соответствуют общеотраслевым тенденциям, что связано со следующими факторами:

- стороны подписывают договор аренды
- стороны декларируют свой доход

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

В соответствии с решением Совета директоров Общества, приоритетными направлениями деятельности Общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- Аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом (68.20)
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10)

Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2020 году как в целом убыточным (убыток составил 1975 тыс. руб.), что связано со следующими причинами:

- большие затраты на содержание;
- снижение покупательской способности на рынке недвижимости;
- сложная экономическая обстановка в регионе в связи с ограничительными мерами из-за пандемии коронавируса.

В течение этого периода своей деятельности АО «РЕВИС» обеспечило функционирование компании за счет снижения затрат.

III. Перспективы развития Акционерного общества

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2020 - 2022 гг. и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Таблица 1. Фактические значения и плановые значения на период 2020 - 2022 гг.:

Наименование показателя	Отчетный год	2021год	2022 год
Объём продаж (выручка) тыс. руб	1751	2500	3000
Производительность труда	1751/1	2500/1	3000/1
Доля рынка, %	5	10	15
Прибыль	-1975	200	300
Соотношение собственных и заемных средств	50/50	60/40	70/30

В планах деятельности на 2022 год предусмотрено:

- снижение расходов на эксплуатацию и содержание
- увеличение объемов аренды;
- увеличение прибыли.

IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2020 год	2019год	2018 год
Стоимость чистых активов	21670	23645	-
Размер уставного капитала	14	14	-

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

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Стоимость руб.
Атомная энергия			

Тепловая энергия			
Электрическая энергия			
Электромагнитная энергия			
Нефть			
Бензин автомобильный			
Топливо дизельное			
Мазут топочный			
Газ естественный (природный)			
Уголь			
Горючие сланцы			
Торф			
Другое:			
-			

VI. Дивидендная политика Общества (для АО, которые в отчетном году не выплачивали дивиденды)

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика Общества предусматривает, что вся прибыль направляется на погашение убытков прошлых лет, однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику.

По итогам 2020 года дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

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

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

- риски рыночные (усиление конкуренции);
- риски ликвидности;
- риски изменения процентных ставок;
- риски кредитные;
- риски правовые.

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 (наблюдательного совета) акционерного общества

В 2020 году, в соответствии с решением годового общего от «22» сентября 2020 года, в Совет директоров были избраны:

Председатель Совета директоров: Мамедов Руслан Саррафович

Год рождения: 1994
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: ООО «ВЕНДОР»
Наименование должности по основному месту работы: Директор
Доля в уставном капитале Общества на «31» декабря 2020 года - 41,99 %
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества на «31» декабря 2020 года - 41,99 %

Члены совета директоров Общества:

Мамедов Адалат Абульфат оглы
Год рождения: 1976
Сведения об образовании:
Место работы: АО «ГАТП», АО «РЕВИС»
Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор
Доля в уставном капитале Общества на «31» декабря 2020 года - 20,67 %
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества на «31» декабря 2020 года – 20,67 %

Мустафаев Шакир Биннат оглы
Год рождения: 1966
Сведения об образовании: -
Место работы: ООО «Шафран»
Наименование должности по основному месту работы: менеджер
Доля в уставном капитале Общества - 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества - 0 %

Рустамов Рустам Зияддин оглы
Год рождения: 1964
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: ООО «А-РУС»
Наименование должности по основному месту работы: Директор
Доля в уставном капитале Общества- 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества- 0 %

Усищев Элвин Владимирович
Год рождения: 1997
Сведения об образовании: Высшее
Место работы: - ООО «Шафран»
Наименование должности по основному месту работы: Директор
Доля в уставном капитале общества на «31» декабря 2020 года - 20,67 %
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества на «31» декабря 2020 года – 20,67 %

Сделки по приобретению/отчуждению акций

п/п	Договор	Продавец	Покупатель	Кол-во обыкновенных акций, шт.
1	б/н от «16»	Баделина	Мамедов Адалат	12

	января 2020 года	Татьяна Иосифовна	Абульфат оглы	
2	б/н от «12» февраля 2020 года	Мамедов Руслан Саррафович	Мамедов Адалат Абульфат оглы	5 640
3	б/н от «01» июня 2020 года	Мамедов Адалат Абульфат оглы	Усищев Элвин Владимирович	2 832

IX. Состав исполнительных органов Акционерного общества

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

До «22» сентября 2020 года Генеральный директор:

Моор Любовь Александровна

Год рождения: 1985

Сведения об образовании: Высшее

Доля в уставном капитале общества - 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества - 0 %

С «20» сентября 2020 года Генеральный директор:

Мамедов Адалат Абульфат оглы

Год рождения: 1976

Сведения об образовании:

Доля в уставном капитале общества на «31» декабря 2020 года - 20,67 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества на «31» декабря 2020 года – 20,67 %

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

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 по отрасли.

В настоящее время Общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа и членов Совета директоров, являющихся работниками предприятия, определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также за особые достижения в соответствии с системным положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в Обществе режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

XI. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления (для АО, у которых нет акций, допущенных к организованным торгам)

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако АО «РЕВИС» 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.

Общество руководствуется следующими принципами Кодекса корпоративного управления, одобренными Банком России:

- равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- равная и справедливая возможность акционеров участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;
- надежные и эффективные способы учета прав акционеров на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации о деятельности АО «РЕВИС» в соответствии с требованиями и положениями ФЗ «Об акционерных обществах»;
- АО «РЕВИС» осуществляет контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

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

1. Заключение Обществом договора аренды недвижимого имущества №Р-01/01 от «01» января 2020 года с ООО ДЦ «Статус» на неопределенный срок с арендной ставкой не ниже 100,00 (Сто) рублей в месяц за 1 кв.м. арендуемой площади:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 477,9 кв.м., кадастровый номер 37:24:010122:226, подвал – помещение 9,10,11,12,13,14,15,16,17 (далее – «Объект недвижимости-1»);
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 82,9 кв.м., кадастровый номер 37:24:010122:245, 4 этаж, помещение 5 (далее – «Объект недвижимости-2»);
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 37:24:010122:241, 4 этаж – помещение 6,10,11,12,13 (далее – «Объект недвижимости-3»);
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 257,5 кв.м., кадастровый номер 37:24:010122:235, 3 этаж – помещение 2,10,11,12,13,14,15,16,17 (далее – «Объект недвижимости-4»).

XIII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных Обществом в отчетном году

Сведения о сделках с заинтересованностью, размер которых составлял менее 2% балансовой стоимости активов не осуществлялось.

Сведения о сделках с заинтересованностью, размер которых составлял 2% и более балансовой стоимости активов не осуществлялось.

XIV. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал общества равен 13 700 (тринадцать тысяч семьсот) рублям и разделен на 13 700 штук обыкновенных акций стоимостью 1 (Один) рубль.

Реестродержателем АО «РЕВИС» в соответствии с заключенным договором является Ивановский филиал АО «Специализированный регистратор «КОМПАС»:

Адрес: 15300, г. Иваново, ул. Зверева, д.17

Контактные телефоны регистратора: 8 (4932) 56-26-69

Сведения о лицензии, выданной регистратору:

По вопросам выплаты начисленных дивидендов можно обращаться:

Адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д.49, помещение 4

Контактные телефоны: 8 (4932) 95-84-40

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Контактные телефоны: 8 (4932) 95-38-95