

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЁН:

Генеральный директор

ПАО "СОЗИДАТЕЛЬ"

УТВЕРЖДЁН:

Годовым Общим собранием

Акционеров ПАО "СОЗИДАТЕЛЬ"

Протокол от 20.03.2019



Болдов И.К.



Болдов И.К.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
публичного акционерного общества
"СОЗИДАТЕЛЬ"
за 2018 год

1. Сведения об обществе

1.1. Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество "СОЗИДАТЕЛЬ"

Место нахождения и почтовый адрес: 143921, Московская область, г. Балашиха, деревня Чёрное, ул. Проектная, д. 72

Дата государственной регистрации общества: 13.05.1999

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1025000513097

Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц: 29.11.2002 г.

Идентификационный номер налогоплательщика: 7709220633

Контактный телефон: +7(495)508-26-65

1.2. Количество акционеров, зарегистрированных в реестре, в том числе количество акционеров, внесённых в список акционеров, имеющих право на участие в годовом собрании: 6 физических лиц

1.3. Доля государства в уставном капитале общества и специальное право ("золотая акция") на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом: доля уставного капитала эмитента, находящегося в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности и специальное право на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом ("золотая мила") отсутствует.

1.4. Информация о реестродержателе общества:

Полное фирменное наименование организации, осуществляющей ведение реестра владельцев именных ценных бумаг: Московский Областной Филиал Акционерного Общества "РЕГИСТРАТОР КРЦ".

1.5. Информация об аудиторе общества: Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторско-консалтинговая фирма АКАДЕМ-АУДИТ".

Сокращённое фирменное наименование: ООО "АКФ АКАДЕМ-АУДИТ".

Юридический адрес: 119454, г. Москва, ул. Коштыянца, д. 10

ОРНЗ: 10403005915

ОГРН: 1037789074715

1.6. Размер уставного капитала эмитента: 200464.00 (Двести тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля

Общее количество акций: 25058 штук акций обыкновенных именных бездокументарных

Номинальная стоимость 1 акции: 8 рублей каждая

1.7. Основной вид деятельности: аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.8. Штатная численность работников общества: 5 человек

2. Положение общества в отрасли.

Общество осуществляет свою деятельность непрерывно в течение всего года.

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

- недостаток оборотных средств;
- устаревание помещений и оборудования;
- оборудование с отработанным нормативным сроком эксплуатации;
- снижение конкурентоспособности эмитента вследствие изменения конъюнктуры рынка;
- снижение конкурентоспособности эмитента вследствие изменения законодательства, затрагивающего интересы отрасли (тарифная политика и т.д.)

По мнению органа управления общества, тенденции развития ПАО «СОЗИДАТЕЛЬ» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям, что связано со следующими факторами:

- объемы в отраслях аренды нежилых производственных площадей, поставляемой эмитентом;
- состояние конкуренции в отрасли;
- возможные изменения спроса в отраслях аренды нежилых производственных помещений;
- возможные законодательные и налоговые изменения по регулированию деятельности хозяйствующих субъектов Российской Федерации.

Эмитент реализует и намерен в дальнейшем предпринимать активные действия по реализации следующих мер:

- расширение круга потребителей за счет модернизации производственных площадей;
- проведение активной маркетинговой политики, направленной на увеличение занимаемой доли рынка за счет оказания дополнительных услуг потребителя в сочетании с гибкой политикой.

Эмитент в настоящее время осуществляет и будет осуществлять в последующем комплекс мероприятий по предотвращению негативного влияния факторов, воздействующих на его деятельность:

- мониторинг и анализ рынков аренды нежилых производственных площадей;
- мониторинг основных потребителей;
- привлечение ведущих рекламных площадок в сфере своей основной деятельности;
- мониторинг изменений регулирующей деятельность законодательства;
- правовое и налоговое планирование деятельности.

3. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	0	0	0
Тепловая энергия	304.63	Гкал	609.00
Электрическая энергия	288600	кВт.ч	1567.00
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
-	0	0	0

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

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

- Отраслевые риски
- Финансовые риски
- Правовые риски
- Риск потери деловой репутации (репутационный риск)
- Стратегический риск
- Риски, связанные с деятельностью эмитента

- Отраслевые риски

Проблемы отрасли можно отнести к следующим основным категориям:

- свободные площади;

- снижение ставок аренды;
- неразвитость рынка рекламы промышленной недвижимости;
- снижение конкурентоспособности эмитента вследствие изменения конъюнктуры рынка;

Действия предприятия, направленные на снижение данных рисков:

Эмитент находится в достаточно спокойном с точки зрения геополитики регионе, мало подверженном стихийным бедствиям, что позволяет определить группу рисков, связанных с географическими особенностями РФ и Московской области, как малосущественную для деятельности Эмитента.

- Финансовые риски

Финансовые риски связаны с вероятностью потерь финансовых ресурсов и подразделяются на риски, связанные с покупательной способностью денег и риски, связанные с вложением капитала (инвестиционные риски).

К рискам, связанным с покупательной способностью денег, относятся следующие разновидности рисков: инфляционные, валютные, риски ликвидности.

Инвестиционные риски включают в себя следующие подвиды рисков: риски упущенной выгоды, риски снижения доходности, процентные риски, кредитные, риски прямых финансовых потерь и банкротства.

К валютным рискам относятся неблагоприятные изменения курсов валют. Поскольку у эмитента отсутствуют валютные обязательства, значение данного риска для эмитента нивелируется.

Риск ликвидности заключается в вероятности получения убытка из-за нехватки денежных средств в требуемые сроки и, как следствие, в неспособности Компании выполнить свои финансовые обязательства перед контрагентами при наступлении сроков их погашения. Предпосылками данного риска могут являться снижение поступлений от основной деятельности. Благоразумное управление риском ликвидности включает поддержание достаточной величины денежных средств и легкореализуемых ценных бумаг для сохранения способности Эмитента исполнять текущие обязательства. Управление денежными потоками и рисками ликвидности и платежеспособности в Обществе осуществляется финансовыми службами.

Мерами снижения финансовых рисков могут быть: создание эффективной системы финансового бюджетирования, учета и анализа финансовых потоков; систематический мониторинг за изменениями законодательной базы; поиск и анализ коммерческой и финансовой информации; страхование рисков; диверсификация, направленная на снижение рисков путем распределения операций между несколькими банками; эффективное бизнес-планирование; экономическое обоснование каждой финансовой операции.

- Правовые риски

В своей деятельности общество руководствуется следующими основными нормативными актами:

- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об акционерных обществах»;
- иные нормативные акты РФ.

На деятельность эмитента могут оказывать влияние риски, связанные с:

1. Изменения в налоговом законодательстве:

- отмена установленных законодательством РФ льгот в сфере налогообложения;
- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся введения дополнительных условий для представления налоговых льгот;
- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся введения нормативов предоставляемых налоговых льгот;
- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения в налоговом законодательстве могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие – снижению чистой прибыли Эмитента. Изменение налогового законодательства может негативно повлиять на деятельность эмитента, но, изучив новое налоговое законодательство, Эмитент приложит все усилия для сведения указанных рисков к минимуму.

По оценкам Эмитента, вероятность наступления таких негативных изменений не высока.

Такая оценка дается Эмитентом исходя из:

- тенденций изменения законодательства в данных областях, практика последних лет показывает, что налоговое законодательство изменяется скорее в сторону смягчения;
- целевого мониторинга СМИ, работы Федерального собрания в части анализа выносимых на обсуждение законопроектов в области налогового законодательства.

2. Изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента:

риск изменения общей судебной практики по вопросам, которые так или иначе могут касаться деятельности Эмитента, присущ Эмитенту в той же мере, как и любому участнику рынка. Недостаточная эффективность судебной системы, коррупция, непрозрачность регулирования деятельности госорганов и применения законодательных актов могут приводить к недостаточной защите прав собственника.

Однако, в связи с последними нормативными актами, принятыми правительством по борьбе с коррупцией и усилению судебной власти в стране, эмитент предполагает последовательное снижение таких рисков. Кроме того, Эмитент старается решать все возникающие споры в претензионном порядке, а в случае обращения в суд учесть новую судебную практику.

3. Участием эмитента в судебных процессах: Эмитент не участвует и не планирует участия в судебных процессах, которые могут существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Риск оценивается как незначительный.

4. Изменением валютного регулирования: в связи с тем, что Эмитент не предоставляет услуги на экспорт, и не имеет услуг, получаемых по импорту, изменение валютного регулирования не оказывает существенного влияния на деятельность эмитента. Если будут существовать риски, связанные с изменением валютного законодательства, Эмитент приложит все усилия для сведения указанных рисков к минимуму.

5. Изменением правил таможенного контроля и пошлин: в связи с тем, что Эмитент не предоставляет продукцию на экспорт, и не имеет комплектующих, получаемых по импорту, изменение правил таможенного контроля и пошлин не окажет существенного влияния на деятельность эмитента. Если будут существовать риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин, Эмитент приложит все усилия для сведения указанных рисков к минимуму.

6. Требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): изменение требований по лицензированию не является существенным правовым риском для Эмитента, так как Эмитенту не требуется лицензия.

В случае возникновения вышеуказанных рисков, общество предпримет все возможные меры по предотвращению и минимизации возникших негативных изменений.

- Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Репутационный риск, связанный с деятельностью Эмитента – это риск возникновения у эмитента убытков вследствие неблагоприятного восприятия имиджа предприятия контрагентами, акционерами (участниками), деловыми партнерами и прочее.

К внутренним и внешним факторам (причинам) возникновения репутационного риска относятся:

- несоблюдение Эмитентом законодательства Российской Федерации, учредительных и внутренних документов, обычаев делового оборота, принципов профессиональной этики, неисполнение договорных обязательств перед кредиторами, и иными контрагентами, отсутствие во внутренних документах механизмов, позволяющих эффективно регулировать конфликт интересов клиентов и контрагентов, учредителей (участников), а также минимизировать негативные последствия конфликта интересов, в том числе предотвращение предъявления жалоб, судебных исков со стороны клиентов и контрагентов, применение мер воздействия со стороны органов регулирования и надзора;

- недостатки в управлении рисками Эмитента, приводящие к возможности нанесения ущерба деловой репутации;

- осуществление Эмитентом рискованной кредитной, инвестиционной и рыночной политики, высокий уровень операционного риска, недостатки в организации системы внутреннего контроля;

- недостатки кадровой политики при подборе и расстановке кадров;

- возникновение у Эмитента конфликта интересов с учредителями (участниками), клиентами и контрагентами, а также другими заинтересованными лицами;

- опубликование негативной информации об Эмитенте или ее служащих, учредителях (участниках), членах органов управления и аффилированных лицах в средствах массовой информации.

В целях минимизации репутационного риска Эмитент использует следующие методы:

- постоянный контроль за соблюдением работниками, акционерами эмитента и их аффилированными лицами, законодательства РФ;

- осуществление анализа влияния факторов репутационного риска (как в совокупности, так и по отдельности) на показатели деятельности предприятия в целом;

- обеспечение своевременности расчетов с контрагентами Эмитента;

- контроль за достоверностью финансовой отчетности и иной публикуемой информации, представляемой акционерам, клиентам и контрагентам, органам регулирования и надзора и другим заинтересованным лицам, в том числе в рекламных целях;

- обеспечение постоянного повышения квалификации работников, в том числе постоянный доступ к актуальной законодательной базе и внутренним документам Эмитента.

- Стратегический риск

Стратегический риск - это риск возникновения у Эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в не учете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности Эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и

организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Эмитента.

Стратегический риск связан с разработкой и воплощением бизнес-решений и зависит от того, как управленческий аппарат анализирует внешние факторы, оказывающие влияние на стратегическое развитие бизнеса.

Управление указанным риском является частью системы управления рисками, в рамках которого производится тщательная проработка управленческих решений, оцениваются возможности Эмитента, определяются перспективные направления, новые тенденции, конкурентные преимущества, а также планируются меры по достижению поставленных целей.

Для Эмитента присущи следующие виды стратегических рисков:

- неучтенное ускорение темпов роста тарифов на электроэнергию;
- снижение объемов сдаваемых площадей;
- незапланированные начисления налогов, штрафов и пеней;
- штрафы за различные административные нарушения;

Форс-мажорные и другие обстоятельства, такие, как например: социальные и макроэкономические потрясения, глобальные стихийные бедствия, являются неотъемлемой частью стратегических рисков и, в свою очередь, могут негативно повлиять на достижение Эмитентом запланированных целей. Прогнозирование таких событий связано с высоким уровнем неопределенности, поэтому менеджмент Эмитента нуждается в тщательно рассчитанных стратегических планах на случай таких событий. Эмитент осуществляет управление стратегическими рисками на основе долгосрочного планирования и выполнения бизнес-планов, регламентации системы корпоративного управления и инвестиционной деятельности, обеспечения прозрачности деятельности Эмитента, налаженной системы внутреннего контроля.

Методы снижения стратегического риска:

- правильная организация внешнего и внутреннего аудита, системы внешнего и внутреннего контроля;
- совершенствование системы корпоративного управления;
- оптимизация внутренних управленческих правил и процедур, бизнес-процессов, организационной структуры, системы управления в целом;
- организация и контроль системы принятия решений и делегирования полномочий;
- всесторонняя оценка ресурсов, необходимых для реализации стратегических целевых установок.

- Риски, связанные с деятельностью эмитента

Деятельность эмитента на рынке, подвержена действию следующих потенциальных рисков.

Коммерческие риски представляют собой опасность потерь в процессе финансово-хозяйственной деятельности. Они означают неопределенность результата от данной коммерческой сделки.

По структурному признаку коммерческие риски делятся на имущественные, производственные и торговые.

Имущественные риски связаны с вероятностью потерь имущества эмитента по причине непредвиденных форс-мажорных обстоятельств (пожар), халатности, сбоя технической и технологической систем и т.п.

Производственные риски – это риски связанные с убытком от освобождения производственных площадей.

Мерами по снижению коммерческих рисков являются: систематическое изучение конъюнктуры рынка; четкое календарное планирование и управление; соответствующая ценовая политика; своевременные маркетинговые мероприятия; реклама и т.д. Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

5. Перечень совершённых акционерным обществом в отчётном году крупных сделок.

Сделок, совершённых акционерным обществом в отчётном году, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, не проводилось.

6. Перечень совершённых акционерным обществом в отчётном году сделок, в совершении которых имела заинтересованность.

Сделок, совершённых акционерным обществом в отчётном году, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах", в совершении которых имела заинтересованность, не проводилось.

7. Сведения о проведении общего собрания акционеров: 20.03.2019

8. Сведения о совете директоров.

В соответствии с Уставом Общества органами управления Общества являются Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) и Общее собрание акционеров. Совет директоров в Обществе не создаётся.

9. Сведения о ревизионной комиссии общества:

Ревизор Общества Каштан Андрей Васильевич

10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества :

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор:

Болдов Игорь Кимович

Год рождения – 1950

Образование – высшее

Доля в уставном капитале Общества – 3.55 %

Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества – 890 акций

В течение 2018 года лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа, не совершались сделки по приобретению акций Общества.

11. Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества.

Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа ПАО "СОЗИДАТЕЛЬ" установлен в форме должностного оклада согласно утверждённому штатному расписанию.

12. Перспективы развития общества.

На 2019 год предприятие планирует продлить действующие договоры по аренде оборудования и имущества. Также планируется сдача в аренду свободных площадей. С учётом вышеизложенного, предприятие планирует получение прибыли и улучшение всех финансовых показателей в 2019 году.

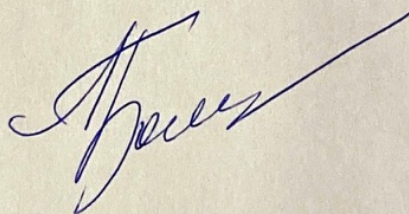
13. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества.

Дивиденды по обыкновенным именным акциям эмитента за 2018 год начислены в размере 500000 рублей.

14. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Специально принятого Кодекса корпоративного поведения в Обществе нет. Однако в процессе своей деятельности Общество стремится руководствоваться принципами Кодекса корпоративного поведения.

Генеральный директор



Болдов И.К.