**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО**

**УТВЕРЖДЕН** **УТВЕРЖДЕН**

Наблюдательным Советом Годовым общим собранием акционеров

АО «Белая Дача» АО «Белая Дача»,

«15» апреля 2019 года «23» мая 2019 года

(Протокол № 2/2019 от «15» апреля 2019 года) (Протокол б/н от 27 мая 2019 года)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**Акционерного общества**

**«Белая Дача»**

**Исполнительный орган представляет**

**годовой отчет о результатах работы Общества за 2018 год**

Годовой отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». Финансовая информация, приведенная в годовом отчете, базируется на данных бухгалтерского баланса, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, и не содержит информации о консолидированной финансовой отчетности.

Московская область, г. Котельники, 2019 год

***Содержание годового отчета:***

1. Положение акционерного общества в отрасли. Общие макроэкономические прогнозы и положение Общества в отрасли и перспективы развития;
2. Приоритетные направления деятельности Общества в 2018 году;
3. Отчет Наблюдательного совета АО «Белая Дача» о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности;
4. Информация об объеме использованных акционерным обществом видов энергетических ресурсов;
5. Перспективы развития акционерного общества;
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного Общества;
7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества;
8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с действующим законодательством крупными сделками;
9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с действующим законодательством сделками, в совершении которых имелась заинтересованность;
10. Информация о Наблюдательном Совете акционерного общества;
11. Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (Генерального директора), и о членах коллегиального исполнительного органа;
12. Критерии определения и общий размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и всех членов наблюдательного совета акционерного общества, выплаченного или выплачиваемого по результатам 2018 года;
13. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Белая Дача»;

Полное наименование Общества на английском языке: Joint-Stock Company «Belaya Dacha»;

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «Белая Дача»;

Сокращенное наименование Общества на английском языке: JSC «Belaya Dacha»;

Место нахождения в соответствии с Уставом Общества: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, д.2;

Дата и номер государственной регистрации: Общество зарегистрировано Постановлением Главы Администрации Люберецкого района Московской области № 893/21 от 17 ноября 1992 года. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 68, выдано Московской областной регистрационной палатой 08 мая 1998 года, реестровый номер 50:22:00417, ОГРН 1025003219262 присвоен 24 декабря 2002 года Инспекцией министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Люберцы Московской области.

Реестродержатель – Акционерное общество «Реестр».

Основной вид деятельности в 2018 году - сдача внаем собственного недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2018 году составила 51человек.

Оперативное управление Обществом осуществлялось Генеральным директором.

Генеральный директор Общества – Заславский Алексей Михайлович.

**1. Положение акционерного общества в отрасли.**

**Общие макроэкономические прогнозы и положение Общества в отрасли и перспективы развития.**

***Общий макроэкономический анализ и прогноз.***

Подводя итоги уходящего 2018 года, можно сказать, что год в экономическом смысле удался. Инфляцию планировали сдержать до 4 процентов и фактически это было достигнуто. Безработица держится на низких значениях. И экономический рост удерживается вблизи намеченных значений. Темпы роста ВВП на 2018 год ожидались в районе 1,5-2 процента. По факту в первой половине года показатель был ниже, но во втором полугодии, в основном, показатель ВВП удерживался выше намеченного уровня. В итоге по оценке Минэкономразвития ВВП России в 2018 году вырос на 2%. Несмотря на то, что два раза вводились санкции против России, данный факт для экономики имел временный эффект.

Опубликованный Росстатом платежный баланс РФ за 2018 г. свидетельствует о рекордном за всю историю наблюдений, начиная с 1992 г., положительном сальдо счета текущих операций (114,9 млрд. долл.). По сравнению с 2017 г. он вырос в 2,5 раза.

Главную роль сыграл положительный торговый товарный баланс, который превысил 194 млрд. долл. (на 68% выше уровня 2017 г.). Подобную динамику, с одной стороны, обеспечил рост цен практически на все базовые товары российского экспорта, с другой, – фактическая стагнация импорта в условиях ослабления рубля. Рост счета текущих операций оказался таким, что ему не помешал даже существенный дефицит финансового счета, включая увеличение примерно в 2,5 раза (по сравнению с 2017 г.) чистого вывоза капитала банками и предприятиями. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ сократилась с максимального уровня в апреле 2018 г. (34,5%) до 24,7% к началу декабря.

Согласно экспертному прогнозу, в 2019 г. при сохранении текущих мировых цен на нефть и номинального курса рубля следует ожидать незначительного укрепления реального курса национальной валюты и стабилизации (по стоимости) уровня экспорта и импорта, что будет способствовать сохранению значительного положительного счета текущих операций. Однако риски ужесточения санкций, особенно направленных против госдолга РФ, могут стимулировать отток капитала и резкие колебания валютного курса в 2019 г.

Общая тенденция 2018 года в реальном секторе экономики: уверенный рост в добывающем секторе и стагнация в обрабатывающем (положительная динамика проявляла себя лишь при государственной поддержке). В 2019 г. основным риском для темпов выпуска служит возможное сокращение производства в добывающем секторе, в обработке же причин для перемен не наблюдается: расти могут отрасли, работающие на экспорт (химия, металлургия, леспром), с невысоким уровнем добавленной стоимости.

Россия экспортировала в 2018 году рекордные объемы зерна. Покупатели — более сотни стран мира, в том числе Египет, Турция, Бангладеш, Саудовская Аравия, Индонезия, Азербайджан, Нигерия. По оценкам Минсельхоза, за сельскохозяйственный год Россия экспортировала 33-34 миллиона тонн пшеницы. Урожай превысил все ожидания: зерновых собрали 109 миллионов тонн и почти две трети пришлось на пшеницу.

Исследователи Института Гайдара, еще с 1992 г. осуществляющие мониторинг состояния промышленных предприятий, фиксируют, с одной стороны, отсутствие кризисных явлений в 2018 г., а, с другой, – замедление выхода из стагнации. Судя по опросам, оптимистические ожидания промышленности, проявлявшиеся в 2017 г., снизились. В наибольшей степени ухудшились их прогнозы в отношении будущих продаж. Не слишком радужными оказались представления предприятий и о своем финансово-экономическом положении, однако эта позиция по-прежнему оценивается ими наиболее позитивно: 88% предприятий оценивают его как «хорошее» или «удовлетворительное» (90% в 2017 г.).

Анализируя итоги 2018 г. на российском финансовом рынке, эксперты указывают, что в минувшем году он оказался одним из самых волатильных в мире. При этом российский фондовый рынок был более доходным и стабильным, чем многие другие развивающиеся рынки. Например, по уровню дивидендной доходности рынок РФ вошел в тройку мировых лидеров. Однако на более длинной, среднесрочной дистанции он по-прежнему проигрывает конкурентам и с точки зрения доходности, и по индикаторам риска инвестирования. Риски, включая санкционные, способствуют оттоку средств нерезидентов. По аналогичным причинам в 2018 г. заметно сократилось размещение корпоративных облигаций.

Отдельный анализ бюджетов регионов приводит к выводу, что итоги 2018 г. были лучшими за десятилетие. Так, доходы консолидированных бюджетов субъектов РФ выросли на 15,2%, причем опережающими темпами увеличивались поступления по налогу на прибыль, который всегда реагирует на нефтяные цены. Поступления по НДФЛ также росли рекордными темпами. Бюджетные доходы выросли во всех 85 регионах, причем в 83 они опережали инфляцию. Расходы также существенно превысили темпы инфляции, но все же увеличились скромнее (на 9,9%). Это, в свою очередь, во многом предопределило в целом бездефицитный бюджетный итог для регионов и даже обеспечило профицит в размере 0,5% ВВП. Число субъектов РФ, завершивших год с профицитом консолидированного бюджета, оказалось рекордным за период с 2000 г. Снизились и размеры государственного долга регионов, и его соотношение с доходами. Однако экспертные прогнозы на 2019 г. менее оптимистичны. И поступления по налогу на прибыль, и платежи по НДФЛ вряд ли будут расти прежними темпами. Первые – из-за более низких цен на нефть, вторые – из-за более скромной динамики зарплат в бюджетной сфере. В итоге темпы роста бюджетных доходов замедлятся.

***Состояние отрасли и основные тенденции развития на 2018 год***

Основные направления деятельности АО «Белая Дача» - это создание и управление объектами недвижимости, их продажа и сдача в аренду.

По оценке компании JLL, объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в 2018 году составил $2,8 млрд., что на 39 % меньше результата предыдущего года – $4,7 млрд. В том числе показатель за четвертый квартал – $966 млн. – оказался вдвое ниже уровня аналогичного периода 2017 года.

Основной причиной сокращения объема инвестиционных сделок в минувшем году почти до уровня кризисного 2015 года стала осторожность инвесторов на фоне волатильности рубля в результате санкций против России, турбулентности на развивающихся финансовых рынках. При этом, в отличие от 2015 года, долговой рынок в России сейчас чувствует себя хорошо и финансирование под залог активов предоставляется под относительно низкие процентные ставки, однако сегодня наблюдается нехватка активов, доступных инвесторам для покупки.

Сектор офисной недвижимости стал лидером 2018 года по объему привлеченных инвестиций, его доля достигла 31% от общего годового объема, на втором месте – сектор торговой недвижимости (28%), на 3-м месте – сектор жилой недвижимости в формате участков под строительство, доля которого достигла 23% в 2018 году по сравнению с 11% в предыдущем году.

Санкт-Петербург продолжил наращивать свою долю в страновом объеме сделок: по итогам 2018 года на северную столицу пришлось 23% инвестиций против 17% в 2017 году и 9% в 2016, при этом в абсолютном выражении показатель немного сократился, как и объем по стране в целом. Доля Москвы, в свою очередь, снизилась с 78 до 66% по итогам 2018 года. По результатам года на объекты в других регионах (вне Москвы и Санкт-Петербурга) пришлось 11% инвестиций против 5% в 2017 году.

Интерес иностранных инвесторов сохраняется: доля зарубежного капитала в 2018 году увеличилась до 28% в общем объеме сделок против 18% годом ранее, при этом абсолютный показатель снизился с $823 млн. до $793 млн., соответственно.

В 2018 году в целом рынок жилья в России, особенно строящегося, переживает спад спроса. Однако в столичной агломерации всё иначе.

В прошлом году застройщики, работающие в Москве и Московской области, продали жилья на рекордную сумму. Впервые в истории рынка недвижимости их совокупная выручка составила более 1 трлн. руб., подсчитали аналитики онлайн-сервиса объявлений ЦИАН. По итогам 2018 года в Москве было зарегистрировано 81,1 тыс. сделок по договорам долевого участия. Это рекордные показатели за всю историю рынка московских новостроек. Для сравнения: в 2017 году в столице было зарегистрировано 47,5 тыс. сделок в новостройках.

Также 2018 год стал рекордным по количеству проектов комплексов квартир и апартаментов в продаже на столичном рынке новостроек. В прошлом году девелоперы вели реализацию 327 проектов застройки – это самый большой показатель за всю историю первичного рынка жилья Москвы. По данным компании «Метриум» в 2017 году в продаже было представлено 310 проектов.

Кроме того, по итогам 2018 года уровень спроса на квартиры в московских новостройках был выше показателей 2017 года более чем на 40%. Это данные компании Est-a-Tet.

Однако впервые с 2014 года число первичных квартир в продаже не увеличилось, а снизилось. По предварительным итогам 2018 года, объем предложения в Москве составлял 42,4 тыс. квартир и апартаментов, тогда как в 2017 – 49,5 тыс.

В тоже время в международной консалтинговой компании Knight Frank отметили значительный спад в сегментах офисной и торговой недвижимости Москвы. В столице по итогам 2018 года ввели около 180 тыс. кв. м офисных и чуть более 110 тыс. кв. м площадей в торговых центрах. В торговой недвижимости аналитики компании зафиксировали рекордно низкий ввод за последние 10 лет, а в офисной – за 9 лет.

По словам руководителя отдела исследований компании JLL в России и СНГ Олеси Дзюба, хотя итоги 2018 и прогноз на 2019 не позволяет ожидать взрывного роста объема инвестиций в недвижимость, тем не менее низкая база 2018 года и перенос закрытия нескольких сделок на 2019 год могут привести к росту показателя на 25%.

**Основные итоги деятельности Общества в 2018 году.**

В 2018 году основными видами деятельности общества были сдача в аренду недвижимого имущества (84,2 млн. руб.), оказание прочих услуг (39,4 млн. руб.), в том числе услуги по организации деятельности дочерних компаний (ведение бухгалтерского учета, управление проектами, юридические услуги и пр.). Всего выручка от основных видов деятельности составила 123,6 млн. руб., что на 35,8 % ниже уровня прошлого года.

Валовая прибыль составила 5,1 млн. руб., управленческие расходы за 2018 г. составили 152,9 млн. руб., что выше уровня прошлого года на 7,0%. Результат от основной деятельности имеет отрицательное значение (147,8 млн. руб.).

Сальдо прочих доходов и расходов составило +3 645,8 млн. руб., процентный доход 43,5 млн. руб., процентный расход 12,5 млн. руб. При этом Компания получила дивиденды в размере 1 087,1 млн. руб., что покрывает убыток от основной деятельности. В результате по итогам 2018 г. получена чистая прибыль в размере 4 076,8 млн. руб.

**Основные экономические и финансовые показатели**

Для проведения анализа баланса Общества составлен аналитический баланс за 2018 год, в котором статьи актива и пассива группируются по экономическому признаку.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Структура баланса ОАО "Белая Дача" - 2018 г** | | | | | | |
| Наименование | На начало отчетного года | | На конец отчетного периода | | Изменения | |
| в абсолют. величинах, млн.руб | в удельных весах, % | в абсолют. величинах, млн.руб | в удельных весах, % | в абсолют. величинах, млн.руб | в удельных весах, % |
| 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **АКТИВ** |  |  |  |  |  |  |
| **I. Внеоборотные активы** |  |  |  |  |  |  |
| Нематериальные активы | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | -33,1% |
| Основные средства | 325 | 4,6% | 265 | 2,7% | -61 | -18,7% |
| Финансовые вложения | 4 688 | 66,7% | 7 215 | 74,0% | 2 527 | 53,9% |
| Отложенные налоговые активы | 9 | 0,1% | 2 | 0,0% | -7 | -75,5% |
| Прочие внеоборотные активы | 19 | 0,3% | 0 | 0,0% | -19 | -100,0% |
| **ИТОГО по разделу I** | **5 041** | **71,7%** | **7 482** | **76,8%** | **2 440** | **48,4%** |
| **II. Оборотные активы** |  |  |  |  |  |  |
| Запасы | 4 | 0,1% | 2 | 0,0% | -2 | -46,8% |
| НДС | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 |  |
| Дебиторская задолженность | 367 | 5,2% | 211 | 2,2% | -156 | -42,5% |
| Финансовые вложения ( за исключением ден.эквивалентов) | 205 | 2,9% | 13 | 0,1% | -192 | -93,7% |
| Денежные средства | 1 414 | 20,1% | 2 036 | 20,9% | 623 | 44,1% |
| Прочие оборотные активы | 0 | 0,0% | 1 | 0,0% | 0 | 147,3% |
| **ИТОГО по разделу II** | **1 989** | **28,3%** | **2 263** | **23,2%** | **273** | **13,7%** |
| **ПАССИВ** |  |  |  |  |  |  |
| **III. Капитал и резервы** |  |  |  |  |  |  |
| Уставный капитал | 1 | 0,0% | 1 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Переоценка внеоборотных активов | 262 | 3,7% | 180 | 1,8% | -82 | -31,4% |
| Добавочный капитал (без переоценки) | 38 | 0,5% | 38 | 0,4% | 0 | 0,0% |
| Резервный капитал | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Нераспределенная прибыль | 6 701 | 95,3% | 9 399 | 96,5% | 2 699 | 40,3% |
| **ИТОГО по разделу III** | **7 002** | **99,6%** | **9 618** | **98,7%** | **2 616** | **37,4%** |
| **IV. Долгосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |  |
| Займы и кредиты | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 |  |
| **ИТОГО по разделу IV** | **0** | **0%** | **0** | **0%** | **0** |  |
| **V. Краткосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |  |
| Заемная средства | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 |  |
| Кредиторская задолженность | 19 | 0,3% | 116 | 1,2% | 96 | 496,5% |
| Оценочные обязательства | 10 | 0,1% | 11 | 0,1% | 1 | 100,0% |
| **ИТОГО по разделу V** | **30** | **0,4%** | **127** | **1,3%** | **97** | **328,8%** |
| **БАЛАНС** | **7 031** | **100%** | **9 745** | **100%** | **2 713** | **38,6%** |

Активы общества на последний день анализируемого периода характеризуются большой долей (76,8%) иммобилизованных средств (наименее ликвидные активы) и 23,2% быстрореализуемых активов. За год увеличились финансовые вложения на 2 527 млн. руб. (53,9%), что повлияло на увеличение внеоборотных активов на 48,4% и на увеличение активов общества за год на 38,6%, или на 2 713 млн. руб.

Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился на 2 616млн. руб., или на 37,4% в относительном выражении за счёт увеличения нераспределённой прибыли.

Дальнейший анализ финансовых показателей позволит более подробно оценить финансовое состояние Общества.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | На начало отчетного периода, тыс.руб | На конец отчетного периода, тыс.руб | Изменения | |
| в абсолют. величинах, тыс.руб | в удельных весах, % |
| Собственные оборотные средства | 1 960 | 2 136 | 176 | 9,0 |
| Чистые активы общества | 7 002 | 9 618 | 2 616 | 37,4 |

Собственные оборотные средства рассчитываются как разность между суммой стоимости собственных средств предприятия и долгосрочных обязательств за вычетом внеоборотных активов, и являются показателем того, какая сумма оборотных средств предприятия формируется за счет собственных средств. По сравнению с прошлым периодом наблюдается увеличение собственных оборотных средств на 176 млн. руб. Положительное значение собственных оборотных средств (2 136 млн. руб.) позволяет сделать выводы о том, что предприятие не испытывает недостаток собственных средств и в состоянии расплатится по своим текущим обязательствам.

Чистые активы предприятия рассчитываются как общая стоимость активов за вычетом текущих обязательств (краткосрочных пассивов). То есть чистые активы фактически показывают, какой объем активов предприятия финансируется за счет собственных средств. Чистые активы составляют на начало (7 002 млн. руб.) и на конец периода(9 618 млн. руб.), за период увеличились на 2 616 млн. руб. (37,4%).

***Оценка платежеспособности и кредитоспособности Общества***

При проведении анализа платежеспособности и кредитоспособности предприятия коэффициентным способом рассчитываются коэффициенты ликвидности и коэффициент маневренности. Показатели ликвидности оценивают способность компании погашать свои обязательства и сохранять права владения активами в долгосрочной перспективе и призваны продемонстрировать степень платежеспособности Общества по краткосрочным долгам.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Значение | | Соответствие нормальному ограничению | | Тенденция изменения |
| на начало периода | на конец периода | на начало периода | на конец периода |
| 1. Коэффициент абсолютной ликвидности | 54,8 | 16,2 | + | + | Уменьшение |
| 2. Коэффициент ликвидности | 67,2 | 17,8 | + | + | Уменьшение |
| 3. Коэффициент общей ликвидности | 67,4 | 17,9 | + | + | Уменьшение |
| 4. Коэффициент маневренности | 0,28 | 0,22 | + | + | Уменьшение |

Коэффициент абсолютной ликвидности – наиболее жесткая оценка ликвидности, которая допускает, что дебиторская задолженность не сможет быть погашена в срок для удовлетворения нужд краткосрочных кредиторов. Нормальное ограничение выше 0,2.

[Коэффициент ликвидности](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/quick_ratio.html) — финансовый коэффициент, равный отношению высоколиквидных текущих активов к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам). Нормальное ограничение выше 0,8.

Коэффициент покрытия (общей ликвидности) — финансовый коэффициент, равный отношению текущих (оборотных) активов к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам). Нормальное ограничение выше 2,0.

Несмотря на то, что все коэффициенты ликвидности снизились с начала года, однако все значения намного выше своих нормальных ограничений. Уменьшение коэффициентов ликвидности и коэффициента покрытия в отчетном периоде связано с опережающим ростом краткосрочных обязательств (на 328,8% в течение года) над увеличением краткосрочных активов (на 13,7% в 2018 году).

Коэффициент маневренности показывает долю собственных средств, вложенных в оборотные активы. Четких рекомендаций в значении этого коэффициента нет, но считается, что его значение должно быть не менее 0,2, что позволит обеспечить достаточную гибкость в использовании собственного капитала. Коэффициент маневренности на начало периода соответствовал нормативному ограничению и равен 0,28, в течение периода немного снизился до 0,22.

Анализ платежеспособности и кредитоспособности Общества, проведенный коэффициентным способом, показал, что платежеспособность и кредитоспособность общества в течение анализируемого периода была достаточной.

***Оценка вероятности банкротства***

При проведении анализа вероятности банкротства предприятия рассчитываются коэффициент банкротства, скорректированного коэффициента прогноза банкротства и соотношения кредиторской и дебиторской задолженностей.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Значение | | Соответствие нормальному ограничению | | Тенденция изменения |
| на начало периода | на конец периода | на начало периода | на конец периода |
| 1. Коэффициент прогноза банктротства | 0,23 | 0,20 | + | + | Ухудшение |
| 2. Коэффициент кредиторско-дебиторской задолженности | 0,05 | 0,60 | + | + | Ухудшение |

Коэффициент прогноза банкротства за анализируемый период понизился с 0,23 до 0,20, значение на начало, и на конец периода удовлетворяет нормативному значению больше 0.

Коэффициент кредиторской-дебиторской задолженности увеличился с 0,05 до 0,60 на конец периода. Коэффициент соответствует нормативному ограничению (должен быть не более 1).

***Показатели управления активами***

Показатели управления активами – комбинированные показатели, опирающиеся на фактический материал, взятый из баланса и отчета о прибылях и убытках.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Значение | | Тенденция изменения |
| на начало периода | на конец периода |
| 1. Коэффициент общей оборачиваемости капитала | 0,03 | 0,01 | Ухудшение |
| 2. Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (ОА) | 0,10 | 0,05 | Ухудшение |
| 3. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности | 0,53 | 0,59 | Улучшение |

Коэффициент общей оборачиваемости активов измеряет общую оборачиваемость, или интенсивность использования активов. Отношение выручки к общей стоимости активов характеризует эффективность использования предприятием всех имеющих ресурсов независимо от источников их образования. Коэффициент за анализируемый период изменился с 0,03 до 0,01.

Несколько снизилась эффективность использования мобильных средств оборачиваемость с 0,10 до 0,05, и уменьшилась оборачиваемость дебиторской задолженности с 0,53 до 0,59.

***Анализ финансовой устойчивости АО «Белая Дача»***

Анализ контроля и регулирования долговых отношений заключается в первую очередь в сравнении балансовых статей, на основе этого определяется объем финансирования деятельности фирмы привлеченными ресурсами.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Значение | | Соответствие нормальному ограничению | | Тенденция изменения |
| на начало периода | на конец периода | на начало периода | на конец периода |
| 1. Коэффициент автономии | 1,00 | 0,99 | + | + | Ухудшение |
| 2. Коэффициент финансовой зависимости | 0,00 | 0,01 | + | + | Ухудшение |
| 3. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств | 0,00 | 0,01 | + | + | Ухудшение |
| 4. Коэффициент маневренности | 0,28 | 0,22 | + | + | Ухудшение |
| 5. Индекс постоянного актива | 0,72 | 0,78 | - | - | Улучшение |

Коэффициенты финансовой устойчивости показывают, что Общество достаточно обеспечено собственными ресурсами, и в минимальной степени подвержено финансовому риску.

Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии) и коэффициент финансовой зависимости в сумме всегда равны 1. Это не случайно, так как они оба отвечают на один и тот же вопрос о степени зависимости или независимости предприятия от заемных источников финансирования. На тот же вопрос дает ответ и коэффициент соотношения собственных и заемных источников финансирования.

Коэффициент автономии - доля собственных средств в валюте баланса 0,99 высокий, что свидетельствует о наличии достаточного объема средств для покрытия всех долгов организации. Это подтверждается и коэффициентом соотношения заемных и собственных средств.

Коэффициент маневренности собственного капитала и индекс постоянного актива в сумме дают 1. Следовательно, рост одного неизбежно становится причиной снижения другого. В анализируемом периоде увеличилась статья «Нераспределенная прибыль», что повлияло на рост индекса постоянного актива при одновременном снижении коэффициента маневренности.

***Анализ эффективности деятельности АО «Белая Дача»***

Динамика данных показателей характеризует основную деятельность по производству и продаже товаров, работ, услуг, а также результаты от прочих операций.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Абсолютные величины, млн. руб. | | Изменения | |
| 2017 г. | 2018 г. | в абсолют. величинах, млн. руб. | в удельных весах, % |
| Выручка нетто от продаж | 192,5 | 123,6 | -68,9 | -35,8 |
| Себестоимость продаж с учетом управленческих расходов | -273,3 | -271,4 | -1,9 | -0,7 |
| Прибыль от продаж | -80,8 | -147,8 | 67,0 | 82,9 |
| Прочие доходы | 1 188,2 | 5 540,8 | 4 352,7 | 366,3 |
| Прочие расходы | -268,9 | -776,9 | 508,0 | 188,9 |
| Итого прибыль(убыток) до налогооблажения | 838,5 | 4 616,1 | 3 777,6 | 450,5 |
| Налоговые платежи и обязательства | 5,8 | -539,3 | 545,0 | -9 461,1 |
| **Чистая прибыль (убыток)** | **844,2** | **4 076,8** | **3 232,6** | **382,9** |

По сравнению с прошлым периодом наблюдается уменьшение выручки от продаж на 68,9 млн. руб.(35,8%). Расходы по основным видам деятельности уменьшились на 1,9 млн. руб. (0,7%). От прочей деятельности получен положительный результат в размере 4 763,9 млн. руб., что позволяет покрыть убытки от текущей деятельности. В результате по итогам 2018 года получена чистая прибыль в размере 4 076,8 млн. руб., что на 3 232,6 млн. руб. выше итогов 2018 г.

Рост доходов от прочей деятельности в основном связан с продажей земельного участка под жилищное строительство и продажей доли в дочернем обществе.

***Анализ рентабельности***

Рентабельность отражает влияние показателей ликвидности, управления активами и регулирования долговых отношений на результаты деятельности предприятия.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Значение | | Тенденция изменения |
| на начало периода | на конец периода |
| 1. Коэффициент рентабельности продаж | -0,42 | -1,20 | Ухудшение |
| 2. Коэффициент рентабельности всего капитала предприятия | 0,09 | 0,58 | Улучшение |
| 3. Коэффициент рентабельности внеоборотных активов | 0,11 | 0,81 | Улучшение |
| 4. Коэффициент рентабельности собственного капитала | 0,09 | 0,58 | Улучшение |
| 5. Коэффициент рентабельности перманентного капитала | 0,09 | 0,58 | Улучшение |
| 6. Коэффициент фондоотдачи внеоборотных активов | 0,026 | 0,025 | Ухудшение |

Коэффициент рентабельности от продаж демонстрирует долю чистой прибыли в объеме продаж предприятия. Главный и наиболее часто упоминаемый показатель рентабельности – на конец периода имеет отрицательное значение.

Повысились коэффициенты рентабельности всего капитала – с 0,09 до 0,58; рентабельности внеоборотных активов с 0,11 до 0,81; рентабельности собственного и перманентного капитала с 0,09 до 0,58. Фондоотдача внеоборотных активов осталась практически без изменений на уровне 0,025.

Повышение коэффициентов рентабельности и оборачиваемости обусловлено увеличением чистой прибыли Общества.

**Выводы по результатам финансового анализа.**

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2018) и результатов деятельности АО «Белая Дача» за 2018-й год. Показатели платежеспособности и кредитоспособности, вероятности банкротства, управления активами, финансовой устойчивости имеют тенденцию к уменьшению, однако их значения находятся далеко от нормальных ограничений, тогда как коэффициенты рентабельности повысились.

**3. Приоритетные направления деятельности в 2018 году.**

Основное направление развития АО «Белая Дача» - реализация проектов по развитию территории, в том числе в виде управления проектами дочерних организаций, организация привлечения финансирования.

В 2018 году следующие направления расценивались как приоритетные:

* сохранение основных клиентов Общества;
* комплексное управление объектами коммерческой недвижимости;
* реализация проектов строительства объектов нежилой недвижимости дочерними обществами.

Основные показатели деятельности Общества в 2018 году.

Общая выручка – 123,6 млн. руб.

Операционные расходы – 271,4 млн. руб.

Убыток от продаж – 147,8 млн. руб.

Доход от прочей деятельности – 4 763,9 млн. руб.

Чистая прибыль – 4 076,8 млн. руб.

Основную долю расходов составили заработная плата с отчислениями (177,9 млн. руб.), коммунальные услуги (67,2 млн. руб.), ремонт и ТО машин, оборудования, зданий и сооружений (9,0 млн. руб.), амортизация (8,7 млн. руб.).

**Отчет наблюдательного совета АО «Белая Дача» о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности**

Текущая деятельность АО «Белая Дача» - связана в первую очередь с управлением собственной недвижимостью – сдачей ее в аренду и управлением строительства новых объектов недвижимости. В таблице представлены основные показатели по выручке за 2017 и 2018 годы.

**Структура выручки АО «Белая Дача»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид деятельности | Выручка | | | |
| 2017 г. | | 2018 г. | |
| млн. руб. | % | млн. руб. | % |
| Выручка от сдачи в аренду | 100,9 | 52% | 84,2 | 68% |
| Выручка от юридических услуг | 17,1 | 9% | 12,3 | 10% |
| Выручка от бухгалтерских услуг | 13,0 | 7% | 7,9 | 6% |
| Управление строительством, маркетинговые услуги | 59,3 | 31% | 17,7 | 14% |
| Выручка от прочих услуг | 2,2 | 1% | 1,6 | 1% |
| **ИТОГО** | **192,5** | **100%** | **123,6** | **100%** |

Из таблицы видно, что по основному виду деятельности «Выручка от сдачи в наем собственного недвижимого имущества» наблюдается снижение на 16,7 млн. руб. (16,5%), по услугам по организации деятельности дочерних организаций (ведение бухгалтерского учета, управление проектами, юридические услуги) уменьшение на 51,6 млн. руб. (57,7%). В целом произошло уменьшение выручки на 68,9 млн. руб. (35,8%). Изменилась структура выручки - доля выручки от основного вида деятельности от сдачи в аренду увеличилась с 52% до 68%, одновременно уменьшилась доля от управления строительством с 31% до 14%.

**4. Информация об объеме использованных акционерным обществом видов энергетических ресурсов**

АО «Белая Дача» является потребителем природных ресурсов и электрической энергии. Объем потребленного тепла составил 27 423,3 Гкал/час на сумму 61,9 млн. руб., электрической энергии – 2 339,0 тыс. квт на сумму 12,2 млн. руб., воды – 59,9 тыс. куб. м на сумму 2,6 млн. руб.

**5. Перспективы развития акционерного общества**

В 2018 году Общество совместно с группой компаний ПИК начало реализацию проекта комплексной застройки территории жилыми кварталами «Белая Дача Парк» в г. Котельники. Ведется строительство первой очереди, которая включает многоквартирные дома площадью более 260 000 м², а также ДОУ на 350 мест.

**6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного Общества**

Годовым общим собранием акционеров АО «Белая Дача», 12.03.2018 г. (Протокол от 15.03.2018 г.) было принято решение о направлении на окончательную выплату дивидендов по результатам 2017 года 1 200 000 000 (Один миллиард двести миллионов) рублей, при этом, размер дивиденда равен 2 400 (Две тысячи четыреста) рублей на 1 (Одну) обыкновенную именную бездокументарную акцию Общества. Объявленные дивиденды были выплачены акционерам Общества в сроки, предусмотренные законом и решением Годового общего собрания акционеров Общества.

Внеочередным общим собранием акционеров АО «Белая Дача», 16.11.2018 г. (Протокол от 16.11.2018) было принято решение о выплате дивидендов по итогам девяти месяцев 2018 года в сумме 262 000 000 (Двести шестьдесят два миллиона) рублей в размере 524 (Пятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек на 1 (Одну) обыкновенную именную бездокументарную акцию Общества. Объявленные дивиденды были выплачены акционерам Общества в сроки, предусмотренные законом и решением Внеочередного общего собрания акционеров Общества.

**7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества**

Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг

Политика эмитента в области управления рисками:

Эмитент учитывает как внутренние, так и внешние факторы, связанные с экономической и политической конъюнктурой, ситуацией на рынке капитала и труда и другие риски, на характер и уровень которых эмитент не оказывает непосредственного воздействия. Эмитент выявляет только те риски, которые может самостоятельно минимизировать. Эмитент относит ряд рисков к несущественным, однако понимает, что они могут принять воздействующий характер в будущих периодах.

При наступлении рисков, которые описаны в подпунктах настоящего пункта, эмитент предпримет все разумные способы для устранения риска, а при невозможности устранения рисков, уменьшит все возможные негативные последствия, вызванные наступлением событий, описанных ниже.

Отраслевые риски

Ухудшение ситуации в отрасли, а также положение эмитента в отрасли может быть вызвано:

Возможным общим падением производства в российской экономике.

Резким снижением платежеспособного спроса.

Принимая во внимание тот факт, что АО «Белая Дача» владеет напрямую или посредством участия в проектных компаниях первоклассными объектами недвижимости, существенного снижения ставок аренды в период кризиса не произошло. Но и значительного роста в 2018 году не было.

Финансовая нестабильность арендаторов может отразиться на финансовых показателях использования объектов собственности Эмитента. Неисполнение арендаторами условий договоров может привести к снижению доходов, вследствие чего Эмитенту может потребоваться поиск дополнительных средств или поиск альтернативных источников финансирования для выполнения обязательств по любым соглашениям о финансировании в отношении таких объектов собственности. Кроме того, на процедуру взыскания прав по договору аренды с арендатора, включая обратное получение имущества в судебном порядке и перезаключение договора, может потребоваться длительное время и значительные издержки. Финансовая стабильность арендаторов может периодически колебаться. Любое понижение кредитного рейтинга арендаторов или неблагоприятное изменение их финансового состояния могут негативно отразиться на стоимости той недвижимости, где находятся арендуемые ими площади.

Пока месторасположение и качество предлагаемых в аренду помещений позволяет находить замену в разумные сроки, о чем свидетельствует крайне низкий уровень вакансий, не превышающий 10 % от общей площади сдаваемых в аренду помещений.

Страновые и региональные риски

Недостаточная предсказуемость развития общеполитической ситуации. Нестабильность макроэкономических показателей.

К страновым рискам Общества относятся политические, экономические и социальные риски России.

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и планирует осуществлять свою деятельность в Центральном регионе, в том числе в Московской, Липецкой, Тамбовской областях. Регион деятельности Общества является политически стабильным.

Политические риски региона, связанные в первую очередь со сменой федеральной власти, неопределенностью политического курса и экономической политики, отсутствие законодательной базы, регулирующей экономические отношения, Эмитент рассматривает как минимальные.

Риски, связанные с географическими и климатическими особенностями региона, также риски, связанные с возможностью прекращения транспортного сообщения рассматриваются как ничтожные в отношении влияния на деятельность Эмитента.

Центральный регион является финансовым и промышленным центром, что является положительным фактором для развития деятельности эмитента и положительно влияет на возможность Эмитента по исполнению обязательств. Регион Московской области и Московский регион относится к наиболее перспективным и характеризуется быстрыми темпами роста экономики.

Финансовые риски

К финансовым рискам относятся валютный риск, кредитный риск, процентный риск, риск упущенной финансовой выгоды, риск ликвидности.

Активы и обязательства, выраженные в различных валютах, приводят к возникновению валютных рисков. Руководство Эмитента в целях диверсификации валютных рисков поддерживает соотношение остатков денежных средств на текущих счетах в кредитных организациях в различных валютах в зависимости от колебаний курсов валют.

Более того, обычная практика эмитента заключается в том, чтобы заключать арендные договора в валюте заимствования, что исключает влияние на объект курсовых разниц, возникающих из-за колебаний курса.

Правовые риски

В целях снижения правовых рисков эмитент осуществляет постоянный мониторинг изменений действующего законодательства, следит за законотворческой деятельностью законодательных органов и оценивает потенциальное влияние на деятельность эмитента возможных новаций в области налогового, таможенного законодательства, лицензирования.

Эмитент является добросовестным налогоплательщиком, не нарушает положений российского налогового законодательства и не усматривает существенных рисков, связанных с внесением изменений в налоговое законодательство РФ.

В настоящее время существенных рисков, связанных с изменением требований по лицензированию, эмитент не имеет.

Рисков, связанных с изменением судебной практики по вопросам, касающихся деятельности Эмитента, которые могли бы негативно сказаться на результатах его деятельности, не усматривается.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

Наиболее существенное влияние может оказать серьезное падение спроса на коммерческую недвижимость со стороны арендаторов и их неплатежеспособность связи с глобальным кризисом. Существует также риск снижения арендных ставок по основным источникам извлекаемого дохода.

Однако, эмитент обладает определенным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолевать негативные экономические и политические изменения в стране.

Эмитентом разработаны и, при возникновении необходимости, принимаются меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия экономической ситуации в стране и регионе на бизнес.

**8. Перечень совершенных АО «Белая Дача» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Стороны сделки** | **Вид сделки** | **Орган управления, принявший решение об одобрении** | **Существенные условия сделки** |
| 1. | АО «Белая Дача»,  ООО «НОВЫЙ ГОРИЗОНТ» | Взаимосвязанные сделки, составляющие в совокупности крупную | Внеочередное общее собрание акционеров, 16.04.2018  Протокол б/н | Взаимосвязанные сделки:  1. Договор соинвестирования.  Предмет договора: в соответствии с условиями Договора Стороны обязуются произвести инвестиционные вложения в реализацию Инвестиционного проекта по созданию (строительству) Инвестиционного объекта на Земельных участках в порядке, на условиях и в сроки, указанные в Договоре.  2. Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества.  Предмет: Предварительный Договор заключается Сторонами в рамках реализации Инвестиционного проекта, обязательства Сторон по настоящему Договору являются составной частью обязательств Сторон, предусмотренных Проектными договорами. Выполнение обязательств по настоящему Договору обусловлено и зависит от надлежащего выполнения обязательств Сторонами Проектных Договоров.  3. Договор залога недвижимого имущества (ипотеки).  Предмет: в целях обеспечения надлежащего исполнения Залогодателем Обеспеченных обязательств, Залогодатель передает в залог (ипотеку) Залогодержателю недвижимое имущество, указанное в Приложении №1 к Договору залога недвижимого имущества (ипотеки).  Для целей Статьи 9 Закона об ипотеке и Статьи 339 Гражданского Кодекса, Стороны договариваются о том, что на дату настоящего Договора об ипотеке общая залоговая стоимость Заложенного имущества составляет 4 730 811 704,00 (Четыре миллиарда семьсот тридцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч семьсот четыре) рубля.  Стороны пришли к соглашению о том, что Здания, Строения, Сооружения, находящиеся в собственности Залогодателя и расположенные в границах, закладываемых по настоящему Договору Исходных Земельных участков, закладываются Залогодателем исключительно в целях соблюдения правил статьи 64 Закона об ипотеке. Стороны признают, что уменьшение общей залоговой стоимости Заложенного имущества на залоговую стоимость всех заложенных по настоящему Договору Зданий, Строений и Сооружений в результате их ликвидации, не окажет влияния на достаточность обеспечения, предоставляемого по настоящему Договору. В связи с этим снос, демонтаж, любая иная ликвидация заложенных Зданий, Строений и Сооружений Залогодателем или Залогодержателем не влечет права Залогодержателя требовать досрочного исполнения Обеспеченных обязательств, а также предоставления дополнительного обеспечения. |
|  | АО «Белая Дача»,  Банк ВТБ (ПАО) | Взаимосвязанные сделки, составляющие в совокупности крупную | Внеочередное общее собрание акционеров, 16.04.2018  Протокол б/н | Взаимосвязанные сделки:  1. Договоры поручительства, а также все дополнительные соглашения к ним, заключаемые для обеспечения исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Лэм Уэстон Белая Дача» перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество) на условиях, предложенных Банком ВТБ (публичное акционерное общество), по 4 (четырем) Кредитным соглашениям: №КС-ЦВ-725940/2018/00003 от 16.03.2018 г. и планируемым к заключению №КС-ЦВ-725940/2018/00019, № КС-ЦВ- КС-ЦВ-725940/2018/00020, № КС-ЦВ- КС-ЦВ-725940/2018/00021:  Стороны договора: АО «Белая Дача» (Поручитель), Банк ВТБ (ПАО) (Банк) (Кредитор);  Предмет договора: по договорам Поручитель обязывается перед Банком отвечать за исполнение ООО «Лэм Уэстон Белая Дача» (Заемщик) Обязательств по Кредитным соглашениям №КС-ЦВ-725940/2018/00003, №КС-ЦВ-725940/2018/00019, № КС-ЦВ-725940/2018/00020, № КС-ЦВ-725940/2018/00021 в объеме, пропорциональном размеру принадлежащей Поручителю на праве собственности доли в уставном капитале ООО «Лэм Уэстон Белая Дача» (на сегодняшний день доля составляет 75%);  Ответственность Поручителя на дату подписания настоящего Договора составляет 75% (Семьдесят пять процентов) от суммы обязательств Заемщика по Кредитному соглашению, включая обязательства по возврату Кредита/Кредитов, по уплате процентов, неустойки, штрафа.  Срок договора: договор действует до достижения условий, предусмотренных Кредитными соглашениями.  2. Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО «Лэм Уэстон Белая Дача», а также все дополнительные соглашения, заключаемые к этому договору залога, в т.ч. связанные с изменением номинальной стоимости, 75 % доли АО «Белая Дача» в уставном капитале ООО «Лэм Уэстон Белая Дача» на условиях, предложенных Банком ВТБ (ПАО):  Стороны договора: АО «Белая Дача» (Залогодатель), Банк ВТБ (ПАО) (Залогодержатель);  Предмет договора: в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Лэм Уэстон Белая Дача» по 4 (четырем) Кредитным соглашениям №КС-ЦВ-725940/2018/00003, №КС-ЦВ-725940/2018/00019, №КС-ЦВ-725940/2018/00020, №КС-ЦВ-725940/2018/00021 Залогодатель передает Залогодержателю в залог долю в размере 75 % (Семьдесят пять) процентов уставного капитала Общества;  Срок договора: договор действует до даты, установленной в договоре;  Залоговая стоимость предмета залога: на дату заключения договора последующего залога соответствует номинальной стоимости.  3. Дополнительное соглашение к договору поручительства № ДП1-ЦВ-725940/2017/00003 от 05.05.2017, заключенному между Обществом и Банком ВТБ (ПАО) с целью обеспечения исполнения обязательств ООО «Лэм Уэстон Белая Дача» по  кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2017/00003 от 22.02.2017 г и связанному с внесением изменений в договор, в том числе:  - по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке: а) ключевая ставка Банка России, увеличенная на 3.61% (Три целых шестьдесят одна сотая процента) годовых; б) при установлении ключевой ставки Банка России свыше 8,69 % ( Восемь целых шестьдесят девять сотых процента годовых процентная ставка по Кредитной линии устанавливается на уровне 12,3% (Двенадцать целых три десятых процента) годовых и считается измененной в дату, с котрой устанавливается новое значение ключевой ставки Банка России), начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, с учетом начисленных процентов за последние нерабочие дни месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:  - по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 1 (Один) процент годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по расчетному счету и расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика, ООО «Белая Дача Фарминг» (ИНН 4802024370), ООО «Белая Дача Тамбов» (ИНН 6820036291) в Банке, определяемые начиная с 1 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем заключения Кредитного соглашения, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 99% (Девяносто девять процентов) от совокупных поступлений за соответствующий месяц по всем счетам Заемщика, ООО «Белая Дача Фарминг» (ИНН 4802024370), ООО «Белая Дача Тамбов» (ИНН 6820036291) (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за месяцем, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно);  - по уплате процентов по ставке, измененной Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения на величину роста, в соответствии с условиями подпункта б) пункта 6.3. Кредитного соглашения:  а) ключевой ставки Банка России, публикуемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru),   в системе Bloomberg (код инструмента RREFKEYR Index), в системе Reuters (код инструмента RUKEYRATE=CBRF) и/или  б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru).  Новая процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об увеличении процентной ставки. Копия уведомления направляется Поручителю. |

**9. Перечень совершенных АО «Белая Дача» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Стороны сделки** | **Вид сделки** | **Орган управления, принявший решение об одобрении** | **Существенные условия сделки, сведения о заинтересованном лице по сделке** |
| 1. | АО «Белая Дача» и АО «Белая Дача Инжиниринг» | Договор купли-продажи земельного участка | Наблюдательный Совет, Протокол №1/2018 от 15.01.2018 г. | Предмет сделки: Предмет сделки: Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель - принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества: Земельный участок с кадастровым номером 50:22:00500201:273, площадью 1011 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Котельники, уч. 6/11.  Стороны сделки: АО «Белая Дача» (Продавец) и АО «Белая Дача Инжиниринг» (Покупатель).  Выгодоприобретатель отсутствует.  Цена сделки: Цена Земельного участка, определенная по договоренности Сторон, составляет 500 000,00 (пятьсот тысяч) руб. (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).  Иные существенные условия сделки: Оплата по настоящему Договору производится Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации перехода прав собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.  Заинтересованное лицо: АО «Белая Дача», т.к. АО «Белая Дача» является контролирующим лицом АО «Белая Дача Инжиниринг» (единственный акционер) и является стороной в сделке. |
| 2. | АО «Белая Дача» и АО «Белая Дача Инжиниринг» | Договор купли-продажи земельного участка | Наблюдательный Совет, Протокол №3/2018 от 05.03.2018 г. | Предмет сделки: Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель - принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества: Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050102:254, площадью 11 199 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения водозаборного узла, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Котельники, мкр. Белая Дача, уч. 2/22б (далее по тексту –Земельный участок).  Стороны сделки: АО «Белая Дача» (Продавец) и АО «Белая Дача Инжиниринг» (Покупатель).  Выгодоприобретатель отсутствует.  Цена сделки: Цена Земельного участка, определенная по договоренности Сторон, составляет 25 000 000,00 (двадцать пять миллионов) руб. (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).  Иные существенные условия сделки: Оплата по настоящему Договору производится Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 7 (семи) рабочих дней с даты регистрации перехода прав собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.  Заинтересованное лицо: АО «Белая Дача», т.к. АО «Белая Дача» является контролирующим лицом АО «Белая Дача Инжиниринг» (единственный акционер) и является стороной в сделке. |
| 3. | АО «Белая Дача» и АО «Белая Дача Инжиниринг» | Договор купли-продажи земельного участка | Наблюдательный Совет, Протокол №6/2018 от 20.03.2018 г. | Предмет сделки: Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель - принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества: Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050102:246, площадью 1862 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-делового и гражданского строительства, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, участок находится примерно в 6 м по направлению на север от ориентира павильон артезианской скважины, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Московская область, г. Котельники, мкр. Белая Дача, уч. 2/21б (далее по тексту –Земельный участок).  Стороны сделки: АО «Белая Дача» (Продавец) и АО «Белая Дача Инжиниринг» (Покупатель).  Выгодоприобретатель отсутствует.  Цена сделки: Цена Земельного участка, определенная по договоренности Сторон, составляет 6 820 000,00 (шесть миллионов восемьсот двадцать тысяч) руб. (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).  Иные существенные условия сделки: Оплата по настоящему Договору производится Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 7 (семи) рабочих дней с даты регистрации перехода прав собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.  Заинтересованное лицо: АО «Белая Дача», т.к. АО «Белая Дача» является контролирующим лицом АО «Белая Дача Инжиниринг» (единственный акционер) и является стороной в сделке. |
| 4. | АО «Белая Дача» и Цыганов В.Р. | Договор займа | Наблюдательный Совет, Протокол №14/2018 от 18.10.2018 г | Предмет: Общество (займодавец) предоставляет Цыганову В.Р. (Заемщик) денежные средства, а Цыганов В.Р. обязуется возвратить сумму займа в обусловленный договором срок.  Стороны: АО «Белая Дача» (Займодавец) и Цыганов Владимир Робертович (Заемщик);  Цена сделки: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.  Заинтересованное лицо:  Цыганов В.Р. – член Наблюдательного Совета АО «Белая Дача», т.к. он является стороной в сделке. |
| 5. | АО «Белая Дача» и Latusha Holdings Limited | Договор займа №1911/1 от 19.11.2018,  Дополнительное соглашение №1 к договору займа №1911/1 от 22.11.2018 г. | Наблюдательный Совет, Протокол №15/2018 от 22.11.2018 г. | Предмет: По договору Займодавец предоставляет Заемщику заем на текущие нужды в сумме не более 900 000 000 (Девятьсот миллионов) рублей 00 копеек, а Заемщик обязуется возвратить сумму займа в обусловленный настоящим договором срок и уплатить на нее указанные в договоре проценты.  Стороны: АО «Белая Дача» (Займодавец) и Latusha Holdings Limited (Заемщик);  Иные существенные условия сделки:  Заем будет перечисляться траншами в соответствии с графиком. На сумму займа, предоставленную по настоящему договору, начисляются проценты, в размере 5.8% годовых, начиная с даты, следующей за датой предоставления займа, до даты исполнения Заемщиком своих обязательств по возврату всей суммы займа.  Заинтересованные лица: члены Наблюдательного Совета Семёнов В.А., Цыганов В.Р. – выгодоприобретатели по сделке.  Дополнительное соглашение №1 – изменение порядка предоставления займа. |

**10. Информация о Наблюдательном Совете Общества**

**В состав Наблюдательного Совета входят:**

Председатель Наблюдательного совета:

1. ФИО: Семёнов Виктор Александрович

Год рождения: 1958

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 16.01.2008– 21.12.2011 | Заместитель председателя Комитета по Регламенту и организации работы Государственной Думы | Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации |
| 22.12.11 – по н.в. | Советник генерального директора | АО «Белая Дача» |

Доля в уставном капитале эмитента,%: 73,57;

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 73,57.

Члены Наблюдательного совета:

1. ФИО: Семёнов Антон Викторович

Год рождения: 1985

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 04.09.2006– 08.05.2009 | Менеджер проекта | ОАО Агрофирма «Белая Дача» |
| 19.05.2009-16.09.2009 | Заместитель директора | ЗАО «Белая Дача Трейдинг» |
| 17.09.09 – по н.в. | Генеральный директор | ЗАО «Белая Дача Трейдинг» |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 0;

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу, % 0.

1. ФИО: Цыганов Владимир Робертович

Год рождения: 1970

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 01.06.2003 – 12.10.2015 | Генеральный директор | ОАО «Белая Дача» |
| 13.10.2015 –  наст. время | Директор по развитию | АО «Белая Дача» |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 25,0002;

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 25,0002.

1. ФИО: Столова Татьяна Борисовна

Год рождения: 1954

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 27.09.1993 – наст. время | Главный бухгалтер | АО "Белая Дача" |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 0;

Доля обыкновенных акция эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 0.

1. ФИО: Панцова Елена Юрьевна

Год рождения: 1968

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 01.10.1997 – наст. время | Начальник юридического отдела | АО «Белая Дача» |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 0;

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 0.

1. ФИО: Заславский Алексей Михайлович

Год рождения: 1970

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 01.10.2008 -13.10.2015 | Исполнительный директор | ОАО «Белая Дача» |
| 13.10.2015 – наст.время | Генеральный директор | АО «Белая Дача» |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 0,00;

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 0,00

1. ФИО: Смелов Евгений Валерьевич

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 24.06.2005 – 01.06.2018 | Генеральный директор | ООО «Белая Дача – Девелопмент» |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 0;

Доля обыкновенных акция эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 0.

**11. Сведения о лице, осуществляющем функции Единоличного исполнительного органа и о членах коллегиального исполнительного органа.**

**Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор.**

ФИО: Заславский Алексей Михайлович

Год рождения: 1970

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Должность | Наименование организации |
| 01.10.2008 -12.10.2015 | Исполнительный директор | ОАО «Белая Дача» |
| 13.10.2015 – наст.время | Генеральный директор | АО «Белая Дача» |

Доля в уставном капитале эмитента, %: 0,00;

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу, %: 0,00.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества **не предусмотрен**.

**12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов Наблюдательного Совета Общества, а также лица,**

**занимающего должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) Общества с указанием по результатам 2018 года.**

|  |
| --- |
|  |
| Модель компенсационной стратегии и вознаграждения руководителей высшего звена за участие в управлении Обществом является классической для российской практики корпоративного управления. |
| Генеральный директор является штатным работником Общества, и помимо корпоративных, связан с Обществом также и трудовыми отношениями. |
| В связи с этим, компенсация Генерального директора за исполнение возложенных на него обязанностей определяется размером ежемесячного должностного оклада, определенного заключенным с Генеральным директором трудовым договором, на основании утвержденного в Обществе штатного расписания.  Члены Наблюдательного Совета Общества также являются штатными сотрудниками Общества, получающими заработную плату за выполнение ими трудовых обязанностей на основании трудовых договоров.  По решению общего собрания акционеров членам Наблюдательного Совета Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов совета директоров (Наблюдательного Совета) общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров. В 2018 году вознаграждения, связанные с исполнением функций членов Наблюдательного Совета, не устанавливались и не выплачивались.  Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и всех членов Наблюдательного Совета акционерного Общества, выплаченного по результатам 2018 года составляет 70 759 028 рублей. |

**13. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления**

Кодекс корпоративного управления в обществе не принят, но акционеры обеспечены надежными способами учета прав собственности на акции. Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров. Акционеры имеют право получать своевременно полную и достоверную информацию об Обществе в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставам Общества. В соответствии с информационной политикой Общества информация размещается на странице информационного агентства AK&M, а также на странице Общества в сети Интернет. Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав. Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

**Генеральный директор Общества А.М. Заславский**

**Главный бухгалтер Общества Т.Б. Столова**