

Предварительно утвержден
Советом директоров
ОАО «ГЕОПРИБОР»

Утвержден
Годовым общим собранием
акционеров
ОАО «ГЕОПРИБОР»

(протокол № б/н
от «23» марта 2021 г.)

(протокол № б/н от
«29» апреля 2021 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2020г.

Открытое Акционерное общество «ГЕОПРИБОР»

(указывается полное фирменное наименование (для некоммерческой организации – наименование эмитента))

Код государственной регистрации выпуска ценных бумаг: **1-02-09934-А**

Место нахождения эмитента: **115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, 21**

(указывается место нахождения (адрес постоянно действующего исполнительного органа эмитента (иного лица, имеющего право действовать от имени эмитента без доверенности) эмитента))

Информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете, соответствует данным бухгалтерского учета. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с действующим законодательством.

Генеральный директор ОАО «ГЕОПРИБОР»			Н.И.Чекан
(наименование должности руководителя эмитента)		(подпись)	(И.О. Фамилия)
Дата	23 марта 2021г.		
Председатель Ревизионной комиссии			О.А. Карнакова
(наименование должности контролирующего органа эмитента)		(подпись)	(И.О. Фамилия)
Дата	22 марта 2021г.		

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете в <http://www.disclosure.ru>
<http://www.disclosure.ru/issuer/7705022285/index.shtml>

I. Подробная информация об эмитенте, сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, а также об иных лицах, подписавших годовой отчет.

1.1. История создания и развитие эмитента.

1.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента.

Фирменное наименование Общества на русском языке:

- полное: **Открытое акционерное общество «ГЕОПРИБОР»**

- сокращенное: **ОАО «ГЕОПРИБОР»**.

Место нахождения Общества и место нахождения Генерального директора Общества:

115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, 21.

Почтовый адрес: **115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, 21**

1.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента.

Номер выпуска ценных бумаг: **1-02-09934-А от 01.02.2010г.**

1.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента:

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой за № **035.077** от 15.12.1994 года.

Основной государственный регистрационный номер - **1027700342328**

1.1.4. Идентификационный номер налогоплательщика: **7705022285**

1.1.5. Филиалы и представительства эмитента: **Эмитент филиалов и представительств не имеет.**

1.2. Уставный капитал, ценные бумаги, отчет о выплате дивидендов.

1.2.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента.

Уставный капитал Общества составляет **104280** руб. (сто четыре тысячи двести восемьдесят) рублей и разделен на **2607** обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 40 рублей (сорок) каждая.

Сведения о выпуске акций Общества:

1. Первичное размещение акций:

- акции обыкновенные именные бездокументарные;

- регистрационный номер выпуска **1-02-09934-А**

- дата государственной регистрации выпуска – **01.02.2010г.**

1.2.2. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента за последние пять лет:

- 2015г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

- 2016г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

- 2017г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

- 2018г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

- 2019г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

1.2.3. Сведения о выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента, ценные бумаги которых обращаются.

В настоящее время эмиссионные ценные бумаги, за исключением акций эмитента, в обращении не находятся.

1.2.4. Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента: ***Резервный фонд обществом не формировался.***

1.3. Сведения об акционерах эмитента.

1.3.1. Сведения об общем количестве акционеров эмитента. ***Общее количество акционеров эмитента составляет 5 лиц.***

1.3.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций.

№№ п/п	АКЦИОНЕР	Доля в уставном капитале (%)
1.	Карлов Алексей Владимирович	69,85
2.	Лачков Виталий Александрович	29,96

1.3.3. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента

Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру, и/или их суммарной номинальной стоимости, и/или максимального числа голосов, предоставляемых одному акционеру, установленные уставом эмитента: *отсутствуют.*

Ограничения на долю участия иностранных лиц в уставном капитале эмитента, установленные законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации: *отсутствуют.*

Иные ограничения, связанные с участием в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента могут возникнуть при несоблюдении норм действующего законодательства, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ.

1.4. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, и об общем размере вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

1.4.1. Сведения о лицах, входящих в состав Совета директоров. Сведения приведены по состоянию на 14.01.2021 года.

ФИО: Лачков Виталий Александрович (Председатель Совета Директоров с 1999 года). Доля участия в уставном капитале эмитента: 29,96%.

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *Указанных родственных связей нет.*

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: *Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.*

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): *Лицо указанных должностей не занимало.*

Члены Совета Директоров:

Ольга Петровна Ергакова - гл. бухгалтер ОАО «ГЕОПРИБОР» с 2001г. по настоящее время.

Доли участия в уставном капитале эмитента: *доли в уставном капитале эмитента не имеет.*

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *указанных родственных связей нет.*

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: *лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.*

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): *лицо указанных должностей не занимало.*

Вадим Александрович Очередко - Генеральный директор ООО «ФинМарк недвижимость».
Доли участия в уставном капитале эмитента: *доли в уставном капитале эмитента не имеет.*
Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: указанных родственных связей нет.

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **лицо указанных должностей не занимало.**

Николай Иванович Чекан - Генеральный директор ОАО «ГЕОПРИБОР» с 09.07.2019г. по настоящее время.

Доли участия в уставном капитале эмитента: *доли в уставном капитале эмитента не имеет.*

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **указанных родственных связей нет.**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **лицо указанных должностей не занимало.**

Наталья Владимировна Напаскина- юрист-консультант ООО «ФинМарк-недвижимость».

Доли участия в уставном капитале эмитента: *доли в уставном капитале эмитента не имеет.*

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **указанных родственных связей нет.**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **лицо указанных должностей не занимало.**

4.4. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, сведения по каждому из органов управления акционерного общества

Совет директоров.

Основные положения политики обществ в области вознаграждения членам Совета директоров и компенсации расходов, связанных с исполнением ими своих обязанностей.

Решения общего собрания акционеров о вознаграждении членам Совета директоров и компенсация расходов, связанных с исполнением ими своих обязанностей *не принимались*.

Генеральный директор.

Вознаграждение Генеральному директору осуществляется в соответствии с Контрактом заключенным Советом Директоров Общества в соответствии с решением Совета Директоров ОАО «ГЕОПРИБОР» от 09.07.2019г.

1.6. Сведения об аудиторской фирме (аудиторах) эмитента.

ООО «Аудиторская фирма «Пруденс»,

Адрес (место нахождения): **125438, Москва, ул. Автомоторная, д.2, корп.Е.**

Государственная регистрация от 02.11.1998г, № 001.403.165, ОГРН 1037700091142.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» ОРНЗ: **11606056997**.

1.7. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента.

Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента осуществляется регистратором. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента в период 04.10.2013 г. по настоящее время.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Оборонрегистр».**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Оборонрегистр».**

Сведения о регистрации: Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1047796702843 (ОГРН) выдано 21 сентября 2004 года Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве.

Адрес (место нахождения): **105066, г.Москва, ул. Старая Басманная, д.19, стр. 12, комн. 22.**

Почтовый адрес: **105066, г.Москва, ул. Старая Басманная, д.19, стр. 12, комн. 22**

Сведения о лицензии: **Лицензия без ограничения срока действия № 10-000-1-00348 на осуществление деятельности по ведению реестра выдана 25.03.2008 г. взамен лицензии № 10-000-1-00335, выданной ФСФР России 07.04.2005 г. сроком на три года.**

Срок действия: **Лицензия без ограничения срока действия.**

Орган, выдавший указанную лицензию: **ФСФР России.**

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг эмитента осуществляется указанным регистратором: **04.10.2013г.**

II. Положение общества в отрасли.

2.1. Мировой рынок.

Влияние мирового рынка на эмитента отсутствует.

2.2. Российский рынок.

2.2.1. Положение Общества в отрасли.

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 28.12.2004г. №2624-РП «Об утверждении перечня предприятий и организаций на территории исторического центра Москвы, подлежащих перебазируванию, реформированию, ликвидации», Общество прекратило производство номенклатурной продукции для геологических нужд и переориентировало свою деятельность на сдачу в аренду освободившихся площадей и осуществление научно-исследовательских работ по энергосбережению.

2.2.2. Приоритетные направления деятельности общества.

Основная деятельность ОАО «ГЕОПРИБОР» осуществлялась на рынке коммерческой недвижимости. Характеристики и текущее состояние помещений Общества позволяет отнести нежилые помещения Общества к классу «С» по классификации принятой для офисных помещений.

**СВЕДЕНИЯ
О СДАННЫХ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЯХ**
(состояние на 31.12.2020г)

Таб. 1

№ п/п	Наименование Арендатора	Арендуемая площадь	Стр. №	Месяч. ставка (руб)	Месячная ставка (руб/кв.м.)
1	ООО "УК ЭЛЛАДА" (дог. с переменной частью)	458,9	4,8	517731	1128,2
2	ООО "АКСИОМА"	46	8	61842	1344,4
3	ООО "Полишинель"	32,8	8	31062	947,0
4	ИП "БАРИНОВ"	206,3	9	302000	1463,9
5	ООО "ФудСервис" (дог. с переменной частью) согласно графика по месяцам	143,7	4,8	0	0,0
6	ООО "ПАРАГОН АНТ"	193	4	140000	725,4
7	ООО " УК ЭЛЛАДА" (дог. с переменной частью)	205,4	9-10	267000	1299,9
8	ИП "ЛЕЛИКОВ Д.А."	69	4	85000	1231,9
9	ООО "ТОК ГРУПП"	115	8	148000	1287,0
10	ООО "ЧайнаТун" (дог. с переменной частью)	111,6	4	154000	1379,9
11	ООО "ЮНИМАГ"	42	4	48300	1150,0
12	ООО "ЭНЕРГИЯ"	83	4	77000	927,7
13	ООО "ОНЭЛЕК"	10	8	20000	2000,0
14	ООО НПФ "Гефест-Электро"	67	8	84000	1253,7
15	ООО "ГРАТОН-СК"	10,4	4	10500	1009,6
16	ООО "ЭКОНОМ-ЗДОРОВЬЕ"	60,4	8	88600	1466,9
17	ООО "ГК "Корпоративные решения"	89,4	8	102810	1150,0
18	ИП "Маркус А.И."	38	5	51000	1342,1
19	ООО "ПРО-ПАЙП"	17	4	19550	1150,0
20	НП "ЦЕНТР ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ "ЭКОЛАЙН"	26	8	42000	1615,4

21	ООО Юр. агентство "Фелиция"	23	8	34000	1478,3
22	ООО "ФУДМАСТЕР"	117	8,12	137610	1176,2
23	ООО "Цветы и сухоцветы"	17,3	4	18000	1040,5
24	ООО "АРВАС"	8,7	10	18500	2126,4
25	ООО "Лоджикс"	27,2	8	35000	1286,8
26	ООО "Транспортно-экспедиц. компания "ТрасСервис"	14,1	8	19000	1347,5
27	ООО "ГОЛД ШУЗ"	7,8	8	14000	1794,9
28	ИП МАКАРЧУК	23	8	29000	1260,9
29	ИП "ШПАГИН"	63	4	70031	1111,6
30	ПАО "Амурский судостроительный завод"	58	8	96700	1667,2
31	ООО "МК-Печатник"	21,4	8	32000	1495,3
32	ООО "Маситта"	17,5	8	22750	1300,0
33	ООО "ТЕХНОСВЯЗЬКОМ"	123	8	170000	1382,1
34	ООО "УК-ФБ"	80	4	96000	1200,0
35	ИП "АЙРАПЕТЯН М.Ж."	47	8	0	0,0
36	ООО "ИМЕЛОН"	17,3	4	18000	1040,5
37	ООО "ТДСМАШ"	7,9	8	11000	1392,4
38	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ СТРОЙМАШ"	7,2	8	10000	1388,9
39	ООО "АРСЕНАЛ-СТРОЙ"	11,9	8	14000	1176,5
40	ООО "МЕТПРОМКОМ"	10	8	14000	1400,0
41	ООО "ЕВРОПАЙ"	70	4	0	0,0
42	ООО "РИСКГАП"	73,8	8	84870	1150,0
43	ООО "Добрый Дента"	8	8	10000	1250,0
44	ООО "Вектор-Н"	21	8	26250	1250,0
	ИТОГО:	2900		3231106	1114,2

По состоянию на 31.12.2020г в строениях 4,5,8,9-10 под непроизводственные цели было сдано в аренду **2900** кв. м., что составляет **89,04%** пригодных для этих целей площадей. В условиях ограничительных мер, принятых Правительством Москвы из-за пандемии COVID-19, получаемые доходы от сдачи в аренду площадей не покрывали затраты Общества на обеспечение текущей деятельности предприятия, расчетов с городскими и федеральными службами, а также обслуживание ранее привлеченных кредитных ресурсов для проектирования будущего объекта строительства на территории квартала № 374 на участке по адресу: ул. Большая Татарская,21. На 31.12.2020г около 250 кв.м. площадей пригодных для сдачи в аренду оказались не востребованы арендаторами. Спрос на арендные помещения по сравнению с аналогичным периодом 2019г. упал на 8%. Недополученный доход, в том числе и по причине неплатежеспособности некоторых арендаторов, по состоянию на 31.12.2020г составил почти 500 тыс. рублей.

2.2.3. Деятельность Общества в условиях ограничительных мер.

В соответствии с Указом Мэра Москвы от 05.03.2020 г. № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности» все сотрудники Общества, за исключением работников служб технического обеспечения, были переведены на удаленный режим работы. Эта мера потребовала организационных изменений во взаимодействии Общества с арендаторами и органами управления городского хозяйства г. Москвы.

В период действия ограничительных мер, Общество столкнулось с серьезными финансовыми трудностями, связанными с неплатежеспособностью крупных арендаторов, которые в условиях пандемии начали отказываться от арендуемых площадей или их значительной части (таб.2).

Почти половина арендованных крупными арендаторами площадей была возвращена Обществу. Финансовые потери в период действия ограничительных мер составили 966 тыс. руб. в месяц.

ПЛОЩАДИ, ВОЗВРАЩЕННЫЕ АРЕНДАТОРАМИ В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ МЕР

(таб.2)

№ п/п	Наименование Арендатора	Арендуемая площадь на 01.01.2020г	Арендуемая площадь на 01.07.2020г	Арендованные площади возвращенные арендодателю (кв.м.)
1	ООО "ЭЛЛАДА"	760,0	554,1	205,9
2	ООО "Полишинель"	246,5	60,2	186,3
3	ООО "ЕВРОПАЙ"	76,0	0	76,0
4	ИП «ШПАГИН»	107,8	63,0	44,8
5	ООО "ФудСервис"	144,0	0	144,0
6	ООО «УК-ФБ»	127,5	80,0	47,5
7	ООО "КОРПОРАТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ"	94,3	61,0	33,3
8	ООО «РИСКГАП»	118,7	70,5	48,2
	ИТОГО:	1674,8	888,8	786,0

Кроме того, в соответствии п.2 Постановления Правительства Российской Федерации № 439 от 03.04.2020 г. «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества», Общество вынуждено было по обращениям шести арендаторов заключить дополнительные соглашения в которых месячная арендная плата за

апрель-май 2020 г. уменьшалась на 50% от постоянной ежемесячной арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором недвижимого имущества деятельности, а также с учетом нерабочих дней, установленных указами Президента РФ в связи коронавирусной инфекцией. Ещё пяти арендаторам была предоставлена рассрочка по выплате арендных платежей за указанный период до 31.12.2020г. В результате за период действия ограничительных мер годовая выручка Общества упала на 6 769 тыс. рублей включая НДС, что составляет 12,6% от годовой выручки в 2019г.

В период действия ограничительных мер Общество не вошло в число «пострадавших отраслей», которым соответствующими постановлениями Правительства РФ предусматривалась экономическая поддержка от государства.

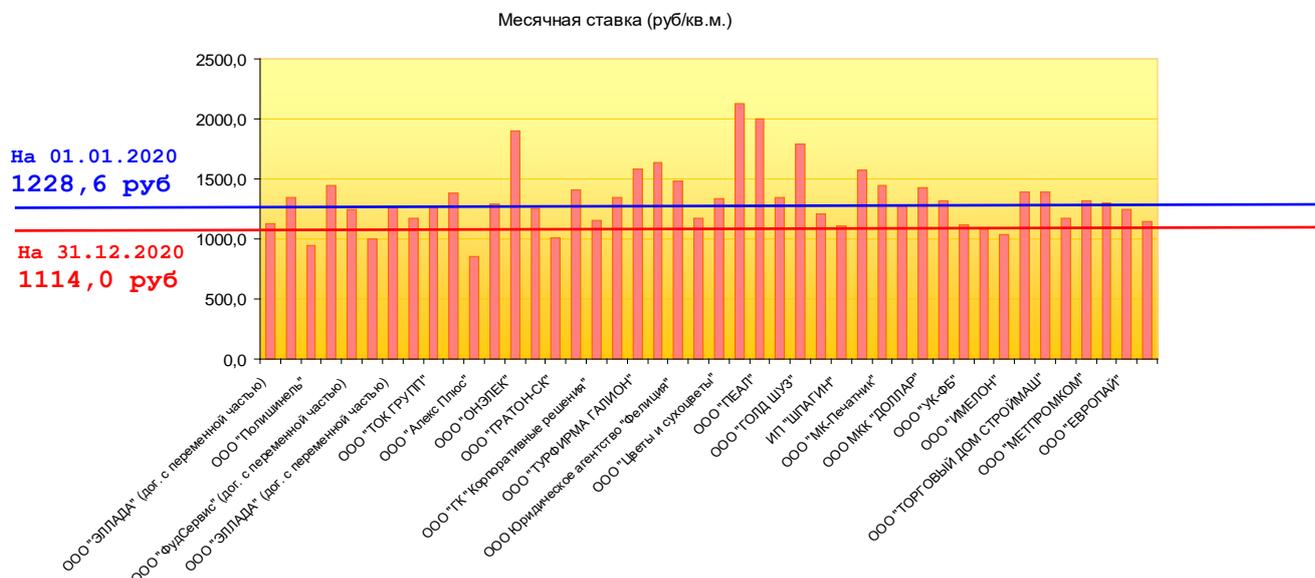


Рис.1

*Отказ от арендованных площадей в период действия
Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 г. № 12-УМ*

СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

За отчетный период средняя месячная ставка 1 кв.м. арендуемых площадей составила 1114 руб., что на 10% меньше, чем за тот же период 2019г. (1228,6 руб.). За полугодие 2020г. её значение было ещё ниже - 1100 руб. за 1 кв.м.



Динамика изменения средней месячной арендной ставки за период с 2014 по 2020гг приведены в таб.2

ИЗМЕНЕНИЕ СТАВКИ МЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2014-2019гг

Конец отчетного периода	Среднее значение ставки по договорам аренды		Изменение значения средней ставки к предыдущему периоду в (%)
	Месяц (руб./кв.м.)	Год (руб./кв.м.)	
2	3	4	5
31.12.2016	1142	13703	+3,9
31.12.2017	1157	13879	+1,3
31.12.2018	1187	14251,3	+2,6
31.12.2019	1229	14743,8	+3,5
31.12.2020	1114	1285,0	-10,0

Таб.2. Динамика изменения среднemesячной арендной ставки за 5 лет

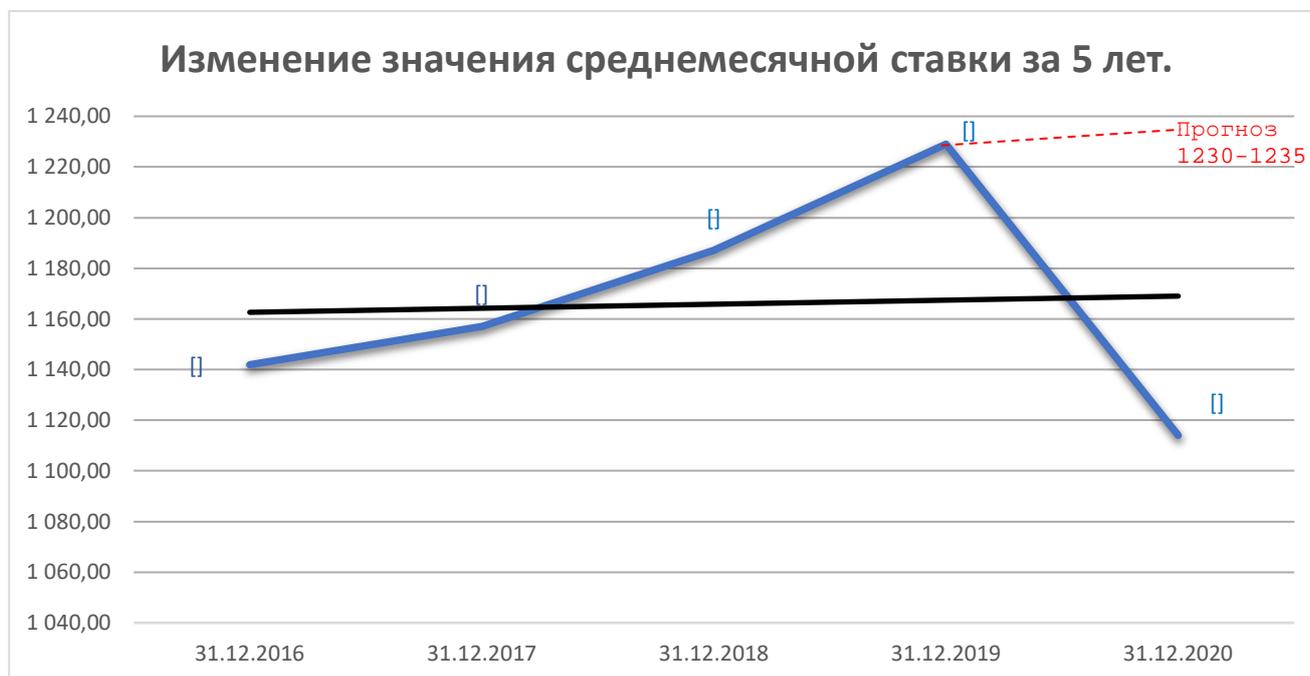


Рис.3

Прогнозные оценки ОАО «ГЕОПРИБОР» по месячной ставке арендной платы на 2020г., находились в коридоре от 1230 до 1235 руб. за 1 кв.м. Данный прогноз основывался на среднегодовом росте ставки арендной платы за пятилетний период, а также сложившейся общей ситуацией на рынке недвижимости. Однако, в условиях действия в 2020г. ограничительных мер фактическая месячная ставка аренды за отчетный период составила всего 1114 руб. за кв.м.

Основные усилия Общества в 2020г. были сосредоточены на преодолении негативных последствий, наступивших в следствии пандемии COVID-19 и последующих ограничительных мер властей города.

Приоритетным направлением деятельности Общества в этот период стала работа по сохранению договорных отношений с особо пострадавшими от ограничительных мер арендаторами, с которыми Общество выстраивало партнерские отношения на протяжении многих лет. В целом, удалось, не разрывая договорных отношений найти взаимоприемлемые решения как по ставкам аренды, так и срокам оплаты арендных платежей.

Во втором полугодии 2020г. обозначились положительные тенденции с платежеспособностью партнеров, что позволило им воспользовавшись предоставленной Обществом отсрочками погасить задолженности по оплате аренды и перезаключить договора на новый срок исходя из новой экономической реальности.

Другим направлением деятельности Общества в условиях пандемии было безусловное поддержание в технически исправном состоянии инженерных сетей и коммуникаций предприятия, поддержания на должном уровне санитарно-эпидемиологических требований, а также охрана имущественного комплекса ОАО «ГЕОПРИБОР». Одновременно осуществлялись мероприятия по подготовке к новому осенне-зимнему сезону, исполнялись требования надзорных органов власти по техническому содержанию строений принадлежащих Обществу, в том числе ремонту фасадов.

В целом, принятые меры, позволили Обществу во многом преодолеть последствия карантинных мер первой волны пандемии и справиться с негативными тенденциями второй волны – осенне-зимних ограничений 2020г.

2.3 Итоги развития мирового рынка.

Влияние мирового рынка на эмитента отсутствует.

2.4 Итоги развития внутреннего рынка.*

Рынок офисной недвижимости.

Большинство консультантов еще не оценили в полной мере влияния пандемии на рынок офисной недвижимости, не представили соответствующие обзоры. Например, Knight Frank отмечает, что вне зависимости от остальных сегментов недвижимости - [доля свободных офисов Москвы по итогам I квартала 2020 года снизилась до уровня 7%](#). И это намного ниже, чем было в 2008 году.

Только ряд компаний уже начинает включать в аналитику первые «звоночки» в офисном сегменте. Из [доклада международной консалтинговой компании CBRE](#) следует, что сроки строительства более чем половины качественных бизнес-центров в Москве, заявленных к вводу на 2020 год, могут быть перенесены из-за пандемии и экономической нестабильности.

Наши собственные наблюдения показывают, что в сегменте низкокачественных офисов, где большую долю помещений арендуют компании малого бизнеса, фирмы, занимающиеся выставочной деятельностью, организацией мероприятий, узкоспециализированной торговлей, можно уже говорить о существенном росте вакантности, поскольку часть из этих компаний уже по прошествии первых месяцев пандемии дошла до банкротства.

В сегменте более качественных офисов тоже вероятные некоторые изменения. Многие компании теперь, скорее всего будут более лояльно относиться к удаленной работе сотрудников, инвестируют в информационные системы, и потребность в офисном пространстве может упасть. На росте вакантности также скажется и общая экономическая ситуация, которая, по последним оценкам, уже не рассматривается как кратковременный локаут с быстрым отскоком, а минимум как затяжная рецессия, а в худшем варианте как глубокий и достаточно продолжительный кризис. Падение ВВП, спроса и экономической активности в целом скажется на снижении ценовых ориентиров данного сегмента в среднесрочной перспективе.

Уже сейчас понятно, что после 2020 года, ожидается рост и широкое распространение спроса на удаленную работу, а также инвестиций в развитие данного направления. Но пока что, это нельзя рассматривать как угрозу будущему спросу на офисную недвижимость, ведь концентрация на высокой эффективности использования офисного пространства уже привела к оптимизации избыточного пространства.

При этом, [ввод складских помещений в московской области вырос на 58%](#). Ставки аренды, по подсчетам консультантов, выросли за год в среднем на 9% - 4,1 тысячи рублей за квадратный метр. Наиболее высокие ставки аренды зафиксированы на западе (4,2 тысячи рублей), юго-западе и северо-западе (4,1 тысячи) московского региона. В Москве внутри МКАД ставка аренды достигла 5,8 тысячи рублей. [Последствия коронавируса для складского рынка в I квартале 2020 г. пока не привели к приостановке бизнес-активности.](#) В будущее при этом рынок складской недвижимости смотрит умеренно пессимистично. Падение розничной торговли как в моменте, так и в долгосрочной перспективе из-за снижения покупательского спроса населения несомненно приведет к снижению загрузки складских помещений, и как следствие – возможному снижению ставок аренды.

Основные выводы анализа.

- Торговые центры не могут вернуть арендаторов – спрос ниже докризисного на 40%. Стрит-ритейл потерял 31% спроса. Хуже всего восстанавливается активность в Москве и Санкт-Петербурге.
- Спрос на готовый бизнес вернулся к докризисному. Однако число желающих продать свой бизнес выше на 26%, чем весной. Наибольшее число объявлений – о реализации гостиниц, магазинов, ресторанов.
- Бизнесу нужны склады: в крупнейших городах стали чаще интересоваться покупкой складов (+15%), чем арендой (+7%). Спрос на склады превысил допандемийный.
- Компании не готовы снижать класс офисов, однако рассматривают другие площади для оптимизации расходов во время «удаленки». Текущий спрос на офисы на 68% выше, чем в весенний локдаун. В сравнении с докризисным началом года активность ниже на четверть. Хуже всего восстанавливается спрос в Московской и Петербургской агломерациях. Офисы классов А/В более устойчивы в пандемию, чем офисы классов С/Д.

* «Циан.Коммерческая недвижимость»; Консалтинговая компания CBRE.

Прогнозы

Мнения на ситуацию в 2021 году расходятся.

Первое мнение: рынок стабилизировался, пик пандемии пройден, и показатели в 2021 будут улучшаться.

Второе мнение: в 2021 году нас ожидает настоящий кризис, в.т.ч. рынка коммерческой недвижимости, сопоставимый с кризисом 2008-2009 годов.

В связи с такими прогнозами многие игроки заняли выжидательную позицию. Поэтому на рынке сейчас преобладает консерватизм в действиях.

Однако, как отмечают аналитики, не бывает такой ситуации, когда на рынке либо все развиваются, либо все не развиваются. Игроки, выжившие в сложных экономических условиях, умеют подстраиваться под ситуацию и менять план и направление действий. Это означает, что, несмотря на общие экономические показатели – компании будут развиваться, инвесторы будут вкладываться, а сделки будут совершаться.

2.5. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента.

Существенное влияние на экономические результаты Общества от сдачи в аренду нежилой коммерческой недвижимости ОАО «ГЕОПРИБОР» оказал Закон г.Москвы от 05.11.2003г №64 «О налоге на имущество организаций».

Согласно Постановления Правительства г.Москвы №1425-ПП от 27.11.2018г., такими объектами налогообложения стали 7 строений, т.ч №№ 4,5,7,8,9,10,12, суммарная кадастровая оценка которых, Распоряжением ДГИ г.Москвы от 29.11.2018г. №40557 установлена в размере **1290,8** млн. руб. Кроме того, указанным Распоряжением установлена кадастровая стоимость земельного участка в сумме **515 270 067,27** рублей.

Администрацией Общества были приняты своевременные меры по судебной переоценке базовой стоимости объектов налогообложения с наибольшей кадастровой стоимостью – это стр. №№ 4,8,10 суммарной стоимостью **1255,7** млн. руб. и земельного участка **515,3** млн. руб.

В ходе судебного разбирательства по данному вопросу, Решением Московского городского суда по делу от 21.10.2019г №3А-3099/2019, установлена кадастровая стоимость равная рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2018г. и составляет суммарно по строениям №№ 4,8,10 – **602,521** млн. руб., земельному участку – **447,986** млн. руб.

Экономические и финансовые показатели работы ОАО ГЕОПРИБОР за 2020 год

Наименование показателей	Сумма, тыс.руб.	
	2020 год	2019 год
ВЫРУЧКА	46 747	53 411
в т.ч. НДС (20%)	7 791	8 814
Прочие доходы (полученные пени, штрафы, доходы прошлых лет, продажа основных средств)	871	81
ЗАТРАТЫ (себестоимость продаж)	43 559	43 311
Прочие расходы . в т. ч.	2 780	5 899
проценты за кредиты и займы,	1 227	1 199
Расходы прошлых лет (налог на имущество 2017-2018г.и пени)	0	4 225
другие расходы (выплаты из ЧП, обслуж.банка, штрафы, пени, судебные расходы, резервы по сомнит.долгам)	1 553	475
Валовая прибыль (прибыль от продаж)(+),убыток (-)	-4 603	1 286
Чистая прибыль(+), убыток (-)	-6 512	-4 532
Ср.числ.численность работников, чел.	12	12
Первоначальная стоимость основных средств,	4 825	5 825
в т.ч. Транспортные средства	0	1 000
Амортизация основных средств	4 666	5 632
Остаточная стоимость основных средств	159	193
Финансовая деятельность		
Сумма непогашенных займов на 31.12.2020	95 320	89 320
Сумма процентов по займам	17 877	16 650
Состав затрат		
Аренда земли	5 962	7 528
Коммунальные платежи (эл.энергия, тепло, водоснабжение и канализация, телефон)	10 492	7 836
Зарплата (с отчислениями на соцстрах)	11 970	13 495
Охрана	1 820	1 380
Добровольное мед.страхование, оплата мед.услуг	0	0
Налог на имущество	10 841	10 203
Прочие расходы (Материалы, амортизация,транспорт.налог , АПС, аудит, обслуж. комп. программ, дезинфекция и пр.)	2 474	2 869
Перечислено в бюджет налогов (кроме НДС и страх.взн.)	15 598	22 954
в том числе НДС	5 955	6 832
налог на имущество	9 447	16 109
Капитальные вложения		
Освоено кап.вложений (сумма без НДС)	0	0
Выплаты из чистой прибыли		
Вознаграждение членам ревизионной комиссии ОАО по итогам 2020 года	0	0
Материальная помощь	0	0
Оплата мед.услуг работников и членов семей	94	33
Вознаграждение к отпуску	0	145
ИТОГО	94	178
Нераспределенная прибыль(+), убыток (-) отчетного года	-6 512	-4 539
Нераспределенная прибыль(+), непокрытый убыток (-) прошлых лет	-2 417	2 122
ВСЕГО нераспределенная прибыль(+), убыток (-) на 31 декабря 2020г.	-8 929	-2 417

Главный бухгалтер



Еракова О.П.

2.6. Общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли.

Выручка полученная Обществом в 2020г. составила **46747** тыс .руб., что на **6 664** тыс .руб.

меньше, чем в 2019г. Финансово-экономические показатели работы ОАО «ГЕОПРИБОР» приведены в таб.3

«ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ»:

№ п/п	Запрашиваемая информация	Ответ		Комментарий при ответе «ДА»
		Да	Нет	
1	2	3	4	5
2	Имели ли место в проверяемом периоде злоупотребление служебным положением со стороны сотрудников Организации? Если да, то укажите, какие		Нет	
3	Имела ли место в Организации в проверяемом периоде дача взятки? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	
4	Имело ли место в Организации в проверяемом периоде получение взятки? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	
5	Имело ли место в Организации в проверяемом периоде злоупотребление полномочиями? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	
6	Имел ли место в Организации в проверяемом периоде коммерческий подкуп? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	
9	Имели ли место в Организации в проверяемом периоде факты хищения лицом, которое работает, в любом качестве, в организации, какого-либо имущества, денежных средств, или ценных бумаг, или любого другого ценного предмета, находящихся в ведении этого лица в силу его служебного положения? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	

№ п/п	Запрашиваемая информация	Ответ		Комментарий при ответе «ДА»
		Да	Нет	
1	2	3	4	5
	Имели ли место в проверяемом периоде действия, осуществленные лицом, которое работает, в любом качестве, в Организации в части сокрытия или утаивания подлинного характера, источника, местонахождения, способа распоряжения, перемещения, прав на имущество или его принадлежность, если известно, что такое имущество представляет собой доходы от преступлений? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	
	Имели ли место в проверяемом периоде действия, осуществленные лицом, которое работает, в любом качестве, в Организации в части приобретения, владения или использования имущества, если в момент его получения известно, что такое имущество представляет собой доходы от преступлений? Если да, то укажите процедуры контроля, в результате которых установлен данный факт		Нет	

III. Приоритетные направления деятельности

3.1. Основные виды деятельности общества

В соответствии с Уставом, Общество имеет гражданские права и исполняет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Отраслевая принадлежность эмитента

Основной вид деятельности Общества «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» (ОКВЭД 68.20.2).

3.3. Цели и миссия эмитента

Общество имеет своей целью объединение экономических интересов, материальных, трудовых и финансовых ресурсов акционеров для удовлетворения потребностей в продукции и услугах общества и извлечении прибыли.

Видение эмитента:

ОАО «ГЕОПРИБОР» является предприятием малого бизнеса на которое воздействуют общие негативные факторы положения на рынке аренды нежилой недвижимости.

Миссия эмитента:

Удовлетворение потребностей предприятий и организаций московского малого бизнеса в объектах недвижимости.

3.4. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ. Эмитент специальных разрешений (лицензий) не имеет.

IV. Отчет Совета директоров (наблюдательного совета) о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

4.1. Политика эмитента в области производства продукции: эмитент не осуществляет производство продукции.

4.2. Политика эмитента в области качества

Основной задачей предприятия является создание и поддержание устойчивого доверия к предприятию на рынке аренды коммерческой недвижимости, ориентированной на потребности малого бизнеса г. Москвы.

Несмотря на то, что политика в области качества эмитентом не утверждена, основным направлением деятельности эмитента является наиболее полное удовлетворение потребностей предприятий малого бизнеса г.Москвы в производственных и коммерческих объектах недвижимости.

За отчетный период усилия коллектива ОАО «ГЕОПРИБОР» были направлены на обеспечение создания условий для арендаторов, предусмотренных договорами аренды, обеспечения противопожарной и экологической безопасности.

ОАО «ГЕОПРИБОР» успешно осуществляет отопительный сезон 2020-2021гг. В этот период созданы комфортные условия для работы арендаторов, что подтверждается отсутствием жалоб с их стороны и подписанными актами выполненных работ.

В ходе подготовки к работе в осенне-зимний период 2020-2021гг., усилия коллектива были направлены на поддержание работоспособности и техническое обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

4.3. Политика эмитента в области закупок сырья: Закупки сырья эмитентом не производятся

4.4. Политика эмитента в области сбыта:

Основными рынками, на которых эмитент осуществляет свою деятельность, в 2020 году являлись:

Рынок коммерческой недвижимости	Доля в общем объеме поставок, %
Рынок г.Москвы	100

Основные существующие и предполагаемые конкуренты эмитента по основным видам деятельности:

Основными конкурентами эмитента на рынке ориентированной на потребности малого бизнеса коммерческой недвижимости в ЦАО г.Москвы являются крупные застройщики-девелоперы и промышленные предприятия округа.

Основными негативными факторами, которые влияют на сбыт, являются:

- высокая конкуренция на рынке;
- снижение платежеспособности контрагентов;
- повышение тарифов на энергоносители;
- повышение кадастровой стоимости объектов недвижимости и как следствие увеличение налога на имущество;
- расширение списка объектов недвижимого имущества, по отношению к которым исчисление налога осуществляется от кадастровой стоимости;

4.9. Отчет Совета директоров о результатах развития ОАО «ГЕОПРИБОР».

В отчетный период в состав Совета директоров входили:

- с 18.08.2020г по 14.01.2021г: Ергакова Ольга Петровна, Карлов Алексей Владимирович, Лачков Виталий Александрович, Чекан Николай Иванович, Напаскина Наталья Владимировна;

- с 14.01.2021г по настоящее время: Ергакова Ольга Петровна, Очередко Вадим Александрович, Лачков Виталий Александрович, Чекан Николай Иванович, Напаскина Наталья Владимировна

В соответствии с Уставом ОАО «ГЕОПРИБОР», Совет директоров за период прошедший после очередного собрания акционеров в 2020г и по настоящее время осуществлял деятельность по управлению акционерным обществом.

За указанный период было проведено 9 заседания Совета директоров ОАО «ГЕОПРИБОР» на которых были рассмотрены организационные вопросы, финансово-хозяйственная и текущая деятельность Общества (Протоколы заседания Совета директоров от 03.02.2020г., 19.03.2020г., 10.07.2020г., 18.08.2020, 05.11.2020г., 10.11.2020, 16.11.2020г, 15.12.2020, 14.01.2021г.).

В отчетный период Общество не создавало дочерних и зависимых предприятий и не участвовало в других юридических обществах.

Раскрытие информации и публикация сведений об Обществе осуществлялось в сети Интернет на сайте информационного агентства «АК&М» в соответствии с действующим законодательством РФ.

ОАО «ГЕОПРИБОР» является акционерным обществом, не отвечающим признакам публичности, указанным в Федеральном законе РФ «Об акционерных обществах», а именно: Общество не проводило и не проводит размещение акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в его акции, посредством открытой подписки, акции Общества не допущены и не были допущены к организованным торгам, в наименовании Общества отсутствует указание на публичный статус Общества, число акционеров Общества не превышает 500.

Общество никогда не осуществляло раскрытие информации в форме ежеквартального отчета и существенных фактов, обязанность по раскрытию которых предусмотрена Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» для эмитентов, осуществивших регистрацию проспекта ценных бумаг. Осуществленный Обществом выпуск обыкновенных именных акций предлагал их размещение по закрытой подписке среди заранее определенного круга лиц, которые на определенную дату являлись акционерами Общества, что позволяет сделать вывод о том, что признаки регистрации Обществом проспекта ценных бумаг, изложенные в статье 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», отсутствуют. Общество было создано при приватизации Арендного предприятия «Прибор», в соответствии с Планом приватизации, который содержал условия размещения акций Общества и согласно статье 10.1 «Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», являлся на дату его утверждения проспектом эмиссии акций Общества. В то же время, статьей 10.1 «Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» предусмотрена обязанность эмитентов, созданных в процессе приватизации, осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета и существенных фактов только в случае, если план приватизации таких эмитентов предусматривал возможность отчуждения акций более чем 500 приобретателям либо неограниченному кругу лиц, что в Плате приватизации Арендного предприятия «Прибор» предусмотрено не было.

Таким образом, анализ норм законодательства, устанавливающих категории акционерных обществ, обязанных осуществлять раскрытие информации на рынке ценных бумаг, позволяет сделать вывод о том, что на Общество названная обязанность не распространяется, в том числе Общество, не обязано осуществлять предусмотренные законодательством процедуры прекращения публичного статуса (ввиду его отсутствия) и обращения в Банк России для получения освобождения от обязанности осуществлять раскрытие или предоставление информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

Разработанное «Положения об оплате труда и премировании работников ОАО «ГЕОПРИБОР» полностью подтвердила свою эффективность. Вносится предложение: распространить на следующий год практику утверждения Генеральным директором ОАО «ГЕОПРИБОР» Положения об оплате труда и премировании работников ОАО «ГЕОПРИБОР».

V. Основные факторы риска, связанные с деятельностью эмитента

С учетом урона, нанесенного хозяйственной деятельностью эпидемией COVID-19 ОАО «ГЕОПРИБОР» прогнозирует длительный период стагнации и медленное восстановление спроса до уровня 2019г на аренду коммерческой недвижимости в классе «С» с нулевым приростом стоимости арендной ставки.

Дестабилизирующее воздействие на финансово-экономическое положение Общества продолжит оказывать Закон г.Москвы от 05.11.2003г №64 «О налоге на имущество организаций». Согласно Ст.1, часть 2 данного Закона, налоговая ставка на имущество в 2020г. составит 1,7% от кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Кроме того, в ходе последних проверок проведенных МЧС РФ по г.Москве, выявлены замечания в части противопожарной безопасности к некоторым конструктивным особенностям помещений предлагаемых Обществом в аренду. Устранение указанных замечаний невозможно без проведения существенных изменений некоторых конструктивных элементов этих помещений, что в свою очередь потребует привлечение значительных капитальных вложений. Все это привело к выводу из коммерческого оборота 220 кв. м. помещений пригодных для предложения в аренду.

Внешний рынок.

Влияния на деятельность эмитента не оказывает.

Предполагаемые действия эмитента:

Основной целью, которую ставит перед собой Общество на 2021 год и ближайшую перспективу, является деятельность по техническому обслуживанию и поддержанию площадей и безаварийной эксплуатации коммунальных и энергетических внутриплощадочных сетей в соответствии с требованиями государственных надзорных органов.

В соответствии с основными направлениями деятельности Общества, задачи, которые ставит перед собой Общество, это:

- активное участие в процессе комплексного освоения рынка услуг по сдаче недвижимости в аренду;
- поиск и привлечение новых арендаторов.

VI. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в том числе признаваемых в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах» крупными и сделках, в совершении которых имелась заинтересованность.

6.1. Сведения о крупных сделках, совершенных эмитентом.

За отчетный период Общество не осуществляло крупных сделок.

VII. Отчет о выплате дивидендов по акциям Общества.

Вносятся на рассмотрение акционеров следующее предложения:

1. Утвердить годовой отчет ОАО «ГЕОПРИБОР» по результатам 2020 финансового года.
2. Утвердить годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках ОАО «ГЕОПРИБОР» за 2020 финансовый год.
3. Дивиденды по итогам 2020 года не выплачивать.

Прошу собрание согласиться с внесенными предложениями и утвердить результаты финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ГЕОПРИБОР», счета прибыли и убытков, распределение прибыли и убытков Общества за 2020 год.

Приложения:

1. Аудиторское заключение
2. Отчет Ревизионной комиссии ОАО «ГЕОПРИБОР»
3. Справка по финансовым показателям.