|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Утвержден**  решением общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  Протокол № б/н от «15» апреля 2022 г. |

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕНСИОННОГО ФОНДА»**

**ЗА 2021 ГОД**

Место нахождение: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 15

Контактный телефон: (34368) 96-774

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор Общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» |  | А.Н. Васькин |
|  | подпись |  |
| Главный бухгалтер Общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» |  | А.Н. Васькин |
|  | подпись |  |

г. Екатеринбург

2022 г.

Оглавление

[1. Сведения о положении общества в отрасли 3](#_Toc67038637)

[2. Приоритетные направления деятельности общества 4](#_Toc67038641)

[3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности 5](#_Toc67038642)

[4. Информация об объеме каждого из использованных обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении 6](#_Toc67038643)

[5. Перспективы развития общества 6](#_Toc67038644)

6. Выплата прибыли участникам 6

[7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества 6](#_Toc67038646)

[8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении 8](#_Toc67038647)

[9. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении 9](#_Toc67038648)

[10. Состав совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров общества 9](#_Toc67038649)

[11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) общества и членах коллегиального исполнительного органа общества 9](#_Toc67038650)

[12. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного управления](#_Toc67038652)  10

## Сведения о положении общества в отрасли

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» (далее по тексту - ООО «НПФ») осуществляет деятельность на рынке недвижимости.

Несмотря на сохранение некоторой неопределенности в связи с продолжением пандемии коронавируса в 2021 году наблюдалось восстановление инвестиций в недвижимость. По оценке Банка России, в 2021 году рост ВВП составит 4-4,5%, а Министерство экономического развития ждет увеличения ВВП до 4,2% в годовом сопоставлении, что превышает ожидания по сравнению с 2020 годом.

***Динамика объема инвестиций в недвижимость России***



Сегмент коммерческой аренды взял курс на стабилизацию: за 2021 год интерес предпринимателей и инвесторов Екатеринбурга к покупке и аренде коммерческих площадей увеличился на 46% и 47% соответственно. Причиной роста эксперты называют развитие онлайн-шопинга.

В 2021 году спрос на коммерческую недвижимость вырос на рынках как купли-продажи, так и аренды. Ключевыми сегментами для отрасли стали помещения свободного назначения (ПСН), торговые объекты, офисы и индустриальная недвижимость – склады и объекты производственного назначения.

В Екатеринбурге спрос на аренду коммерческой недвижимости вырос на 47% год к году, а предложение выросло на 19%.

Популярнее всего в 2021 году были складские помещения: количество предложений складов в аренду увеличилось на 34% год к году, а спрос в данной категории вырос на 31%. Офисы по итогам 2021 года предлагают к продаже на 30% чаще. Заметный рост спроса и предложения также был отмечен в сегменте ПСН (+33% и +12%) соответственно. Торговые помещения сдают в аренду, как и в прошлом году, а интерес к ним вырос на 5%. Спрос на сдачу в аренду складских помещений повысился на 9%.

Годовая динамика спроса и предложения на рынке купли-продажи коммерческих помещений в Екатеринбурге составила +46% и +24%.

Продавать предпочитают офисы: за 2021 год количество объявлений о продаже офисной недвижимости в России увеличилось на 10%. Другие сегменты отрасли продемонстрировали более сдержанную динамику – собственники не спешили продавать имеющиеся активы. Так, предложение торговых площадей выросло на 3% год к году, ПСН – на 2%, складов – на 1%. А предложение снизилось на 11%. При этом спрос за год вырос в категории ПСН – на 10%, складов – на 5% и офисов – на 3%. Торговыми площадями и производственными объектами российские предприниматели интересовались на 3% и 4% меньше, чем в 2020 году.

У всероссийской тенденции к росту спроса на коммерческую недвижимость есть логичное объяснение. В 2021 году одним из определяющих векторов развития рынка коммерческой недвижимости стал сегмент e-commerce. Онлайн-ритейлеры, сервисы доставки и маркетплейсы арендовали складские площади и помещения свободного назначения чаще всего. Бурный рост интернет-шопинга способствовал и перераспределению спроса в категории торговых объектов – выгоднее всего для аренды и покупки теперь компактные точки вблизи жилых массивов. Если позитивная динамика к концу 2022 года сохранится, рынок коммерческой недвижимости вполне может вернуться к допандемийным значениям. При этом возможно усиление дефицита качественных ликвидных объектов.

На фоне оживления рынка коммерческих площадей и роста уровня инфляции средние арендные ставки и цены повысились во всех основных категориях объектов. Средняя стоимость аренды в сегменте складов повысилась до +40% год к году до 350 руб./кв.м. Увеличились средние ставки на аренду офисов (+27% год к году до 1000 руб./кв.м.) и торговых площадей (+15% до 940 руб./кв.м.).

Средние цены на покупку торговых площадей по итогам 2021 года повысились на 29%, складов – на 24%, офисов – на 22%. ПСН подорожали на 19%, производственные объекты – на 14%.

Цены на недвижимость в Екатеринбурге в декабре 2021 г.

Продажа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Недвижимость | Цена | Изменение за год |
| [Земля](https://rosrealt.ru/Ekaterinburg/uchastok/prodam) | 66 695 руб./сотка | -40.92 % |
| [Офисы](https://rosrealt.ru/Ekaterinburg/kommercheskaja/prodam/?t=ofis) | 72 015 руб./м2 | +0.2 % |
| [Торговые площади](https://rosrealt.ru/Ekaterinburg/kommercheskaja/prodam/?t=ploshad) | 98 539 руб./м2 | +14.68 % |

Аренда

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Недвижимость | Цена | Изменение за год |
| [Офисы](https://rosrealt.ru/Ekaterinburg/kommercheskaja/arenda/?t=ofis) | 7 484 руб./м2/год | -11.86 % |
| [Торговые площади](https://rosrealt.ru/Ekaterinburg/kommercheskaja/arenda/?t=ploshad) | 11 532 руб./м2/год | +5.08 % |

***Основные конкуренты***

Основной деятельностью Общества является сдача в аренду коммерческой недвижимости.

Таким образом, основными конкурентами ООО «НПФ» являются ведущие застройщики Екатеринбурга: Атомстройкомплекс, ГК «КОРТРОС», Форум-Групп, Синара-Девелопмент, ООО «Малышева, 73».

## Приоритетные направления деятельности общества

В настоящий момент эмитент осуществляет мониторинг текущего состояния экономики, анализ отраслевых, финансовых рисков, также рисков, связанных с возможной деятельностью ООО «НПФ».

В соответствии со ст. 2.1. устава эмитента: Целями деятельности Общества являются расширение рынка товаров и услуг, извлечение прибыли. Эмитент создан для следующей деятельности (ст.2.2. устава):

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом. Предметом деятельности Общества являются:

* Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества (жилого и нежилого недвижимого имущества (в том числе помещений, зданий и сооружений), земельных участков);
* Сдача внаем собственного недвижимого имущества (жилого и нежилого);
* Управление недвижимым имуществом;
* Деятельность в области права, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;
* Исследование конъюнктуры рынка и выявление общественного мнения;
* Осуществление других работ и оказание других услуг, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.

## Отчет о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров учредительными документами ООО «НПФ» не предусмотрен.

Финансовый результат, полученный от основного вида деятельности в 2021 году составил 830,87 тыс. руб., в 2020 году 112,94 тыс. руб.

Сумма прочих доходов для целей бухгалтерского учета в 2021 году составила 2 707,64 тыс. руб., в 2020 году составила 108 059,23 тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Прочие доходы** | **Обороты за период 2020г.**  **тыс. руб.** | **Обороты за период 2021г.**  **тыс. руб.** | **Отклонение**  **тыс. руб.** | **№ строки**  **в ОФР** |
| Доход от погашения облигаций в рамках оферты | 34 200,00 | - | -34 200,00 | 2340 |
| Доход от продажи ценных бумаг | 48 335,34 | 783,07 | - 47 552,27 | 2340 |
| Проценты к получению | 793,95 | 780,53 | - 13,42 | 2320 |
| Проценты по депозитам | 89,40 | - | - 89,40 | 2320 |
| Накопленный купонный доход | 3 450,04 | 750,73 | - 2 699,31 | 2340 |
| Купонный доход по выкупу облигаций в рамках оферты | 19 798,72 | - | - 19 798,72 | 2340 |
| Положительная переоценка по ценным бумагам | 1 391,78 | 393,31 | - 998,47 | 2340 |
| Прочие доходы | 0,00 | - | - | 2350 |
| **Итого** | **108 059,23** | **2 707,64** | **- 105 351,59** |  |

По итогам работы за 2021 год дебиторская задолженность увеличилась на 1 583 тыс. руб. в частности за счет начисленных процентов в сумме 762,5 тыс. руб. по договору займа, предоставленного компании ООО «Мэйз Риэлти», по соглашению о брокерском обслуживании ООО «БК Регион» - 322 тыс. руб.

Финансовый результат, полученный в 2021 году составил 358 тыс. руб. (убыток).

Чистая прибыль (убыток): в 2021 г. получен убыток, который сформировался от прочей деятельности Общества, в частности в результате переоценки ценных бумаг, на конец 2021 г. их стоимость снизилась.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение показателя** | | | **Изменение за год** | |
| **31.12.2019** | **31.12.2020** | **31.12.2021** |  |  |
| тыс.руб. | тыс.руб. | тыс.руб. | тыс.руб. | % |
| Чистые активы | 61 848 | 71 796 | 71 438 | - 358 | 0,5 |
| Уставной капитал | 80 012 | 80 012 | 80 012 | - |  |
| Превышение чистых активов над уставным капиталом | -18 164 | -8 216 | 8 574 | -358 | 0,5 |

На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. В феврале 2022 г. зарегистрирована реорганизация в форме присоединения к ООО «НПФ» компании ООО «Мэйз Риэлти» с положительными чистыми активами более 2 млн. руб. В результате реорганизации согласно подп. 1 п. 3.1 ст. 53 ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью» при присоединении ООО «Мэйз Риэлти» произошло погашение принадлежащих присоединяемому обществу доли в уставном капитале ООО «НПФ» в размере 80 000 тыс. руб. С 01 января 2022 года ООО «НПФ» перешло на новые правила учета объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в составе инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости ООО «НПФ» по состоянию на 01 января 2022 года превышает балансовую стоимость доходных вложений в материальные ценности ООО «НПФ» по состоянию на 31.12.2021 г. не менее, чем на 8 млн. руб. Таким образом, руководство оценивает, возможность соблюдения законодательного требования о превышении размера чистых активов над величиной уставного капитала положительной на дату выпуска данной бухгалтерской отчетности.

## Информация об объеме каждого из использованных обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении

В связи с тем, что в 2021 г. организация не осуществляла производство и реализацию товаров (работ, услуг), ООО «НПФ» потребление энергетических ресурсов не производило.

## Перспективы развития общества

Общество планирует осуществлять управление недвижимым имуществом – сдачу в аренду офисных помещений. Ряд принимаемых мер должен обеспечить рост эффективности и конкурентоспособности в сегментах коммерческой недвижимости, в том числе сохранение существующих отношений с арендаторами, поиск новых клиентов, поддержание уровня оказываемых услуг.

## Выплата прибыли участникам

Общим собранием участников Общества не принимались решения о распределении чистой прибыли в 2021 финансовом году.

## Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупнённые группы:

*Риск COVID-19*

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) в 2021 году оказала и продолжает оказывать негативное влияние на национальную и на глобальную экономику в результате ограничительных мер, внедренных в ответ на пандемию правительствами многих стран мира, включая Россию. Эти меры нарушили хозяйственную деятельность предприятий как на глобальном, так и на региональном уровне, а также повлияли на производственно-сбытовые цепочки, глобальное производство, потребительские расходы и цены активов. Дальнейшее восстановление национальных экономик частично зависит от мер, предпринимаемых правительствами для ослабления введенных ограничений, но темпы любого восстановления зависят от многих факторов и остаются неясными. Влияние пандемии на мировую экономику в будущем невозможно предсказать в полной мере.

Факторы, связанные с эпидемиологической ситуацией по режиму повышенной готовности по борьбе с новой короновирусной инфекцией в период после отчетной даты, не оказали существенного влияния на деятельность организации. Общество относится к отрасли, на которую не распространяются меры по ограничению деятельности в период пандемии и в течение сроков повышенной эпидемиологической готовности.

Общество выполняет все санитарные требования, необходимые в данной эпидемиологической ситуации. Руководство на текущий момент не наблюдает и не ожидает в краткосрочной перспективе существенного негативного влияния на финансовое положение Общества последствий эпидемиологической ситуации.

*Отраслевые риски*

Риски, связанные с возможным изменением цены продаж: из-за существенного влияния макроэкономических факторов рынок недвижимости может быть довольно нестабильным.

Риски неплатежеспособности покупателей, снижение покупательского спроса.

Риски технологические, такие как появление непредвиденных работ, отделочных работ.

Влияние отраслевых рисков оценивается как существенное. Указанные в настоящем разделе риски ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля общества.

*Страновые и региональные риски*

Страновые риски предприятия определяются присущими России текущими социальными, политическими и экономическими рисками, изменениями в законодательной системе и международным финансовым рейтингом России, что находится вне контроля Общества. Определенные события в социально-политической и экономической жизни России, проводимые реформы могут повлиять на деятельность общества.

Рост безработицы, сложная политическая ситуация, дефицит федерального бюджета и уменьшение резервного фонда, сохранение риска падения курса российского рубля и фондового рынка позволяют считать текущий уровень странового риска достаточно высоким.

Общество территориально находится в Свердловской области. Этот регион относится к промышленно развитым регионам, имеет высокий потенциал для дальнейшего экономического роста, развитую транспортную и энергетическую инфраструктуру. Свердловская область располагает значительными запасами полезных ископаемых, насыщена промышленными предприятиями различных отраслей и стабильно развивается.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ и Уральском регионе оцениваются как умеренные.

Риски, связанные с географическими особенностями РФ и Уральского региона, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью оцениваются как минимальные.

Существуют также риски общего характера, связанные с процессом политических, экономических и социальных преобразований, проводимых в настоящее время в РФ.

*Политические и социальные риски*

В настоящие время политическая ситуация в РФ характеризуется как стабильная. Проводится ряд реформ для создания свободного рынка товаров и капитала, оптимальных условий предпринимательской деятельности и формирования основ свободной конкуренции. Экономическая коррекция сказывается на общих социальных показателях, однако данные изменения не способны оказать значительное негативное влияние на деятельность общества.

*Финансовые риски*

Финансовый риск определяет финансовую стабильность предприятия и отражает возможность покрытия своих текущих расходов за счет текущих доходов. Включает в себя:

Инфляционный риск в современных условиях ведения хозяйственной деятельности на рынке носит постоянный характер, и сопровождает практически все финансовые операции общества.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Общество оценивает кредитный риск по предоставленным им заемным средствам, как низкий, так как займы были предоставлены преимущественно связанным сторонам.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций). Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

*Правовые риски*

Правовые риски, связанные с деятельностью общества, как для внешнего, так и для внутреннего рынков, связанные с

- изменением валютного регулирования;

- изменением налогового законодательства;

- изменением судебной практики по вопросам, относящимся к деятельности общества, которые могут негативно сказаться на результатах деятельности, за отчетный год не увеличились в связи с отсутствием для общества изменений по вышеуказанным критериям и рассматриваются как минимальные.

Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства.

Правовые риски, связанные с участием общества в судебных процессах: общество не участвовало в судебных процессах, которые могли существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

Большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического и политического характера ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля общества.

*Репутационные риски*

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа клиентов в сфере недвижимости. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

## Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении

Количество совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" крупными сделками: 0.

Количество иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок: 0.

## Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении

Количество совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность: 0.

## Состав совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров общества

Совет директоров учредительными документами ООО «НПФ» не предусмотрен.

## Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) общества и членах коллегиального исполнительного органа общества

## Фамилия, имя, отчество: Васькин Андрей Николаевич;

Дата рождения: 1979 год;

Место жительства: Согласие лица на раскрытие персональных данных не получено;

Образование: высшее (окончил Уральскую государственную юридическую академию).

Должности, занимаемые за последние 5 лет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период | | Наименование организации | Должность |
| с | по |  |  |
| 06.05.14 | 24.02.22 | ООО «Мэйз риэлти» | Генеральный директор |
| 06.05.14 | 24.02.22 | ООО «Мэйз риэлти» | Главный бухгалтер |
| 06.05.14 | настоящее время | ООО «НПФ» | Директор |
| 06.05.14 | настоящее время | ООО «НПФ» | Главный бухгалтер |
| 01.11.16 | 31.05.21 | АО «ВЕРТИКАЛЬ» | Генеральный директор |
| 2005 | 2019 | ООО «УГМК-Холдинг» | Начальник отдела корпоративного мониторинга |
| 2019 | настоящее время | ОАО «УГМК» | Начальник отдела корпоративного мониторинга |

Доля участия в уставном капитале общества: 0;

Сделки с долями в уставном капитале Общества лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа, не совершались;

Коллегиальный исполнительный орган уставом общества не предусмотрен.

## Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного управления

Кодекс корпоративного управления ООО «НПФ» не принят.