

Предварительно утвержден
Генеральным директором АО «МА ВИЛАР»
(Приказ № 1/4/22 от 18.04.2023 г.)

Утвержден
единственным акционером АО «МА ВИЛАР»
(Решение № 01/23 от 29.06.2023 г.)

**Годовой отчет
Акционерного общества «Московский Агроцентр ВИЛАР»
за 2022 год**

г. Москва

1. Сведения об акционерном обществе

Полное фирменное наименование общества	<i>Акционерное общество «Московский Агроцентр ВИЛАР»</i>
Сокращенное фирменное наименование общества	<i>АО «МА ВИЛАР»</i>
Место нахождения	<i>Российская Федерация, г. Москва</i>
Адрес по ЕГРЮЛ	<i>119021, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Оболенский пер., д. 9, к. 2, этаж/помещ. 1/V, ком/офис 6/40,41</i>
Почтовый адрес	<i>Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, ул. Административная, д. 1</i>
ОГРН	<i>1125003006150</i>
Дата государственной регистрации общества как юридического лица	<i>08.06.2012</i>
ИНН / КПП	<i>5003101630 / 770401001</i>
Контактный телефон	<i>(495) 587-57-76</i>
Адрес электронной почты	<i>ma_vilar@mail.ru</i>
Фактически осуществляемый вид деятельности в отчетном году (ОКВЭД)	<i>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)</i>
Информация о включении в перечень естественных монополий, субъектов, занимающих доминирующее положение на рынке, стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ	<i>отсутствует</i>
Среднесписочная численность работников общества	<i>4</i>
Полное фирменное наименование и адрес реестродержателя	<i>Акционерное общество "РДЦ ПАРИТЕТ" 115114, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пер. 2-й Кожевнический, д. 12, стр. 2, этаж 3, помещ. XVI, комната №4</i>
Размер уставного капитала на дату утверждения настоящего отчета, руб.	<i>101 660 000,00</i>
Количество обыкновенных акций (ГРН 1-01-15072-А, дата регистрации 27.09.2012), шт.	<i>1000</i>
Номинальная стоимость каждой акции, руб.	<i>101 660,00</i>
Количество акций, находящихся в собственности Российской Федерации	<i>отсутствует</i>

Доля в уставном капитале общества, находящаяся в государственной (федеральной) собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, %	<i>отсутствует</i>
Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении обществом ("золотой акции")	<i>отсутствует</i>
Количество акционеров общества на дату утверждения настоящего отчета	<i>1</i>
Полное фирменное наименование и адрес аудитора общества	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛКОД-АУДИТ» 125009, г. Москва, Глилицевский переулок, дом 3, комната 402П</i>

2. Управление Обществом

Все голосующие акции АО «МА ВИЛАР» принадлежат единственному акционеру. Решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно.

Совет директоров в Обществе не сформирован. Решение всех вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров, переходит в компетенцию единственного акционера.

Единоличным исполнительным органом Общества, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества, является Генеральный директор Общества, который избирается на срок 5 (Пять) лет. В своей деятельности Генеральный директор руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними документами Общества. Генеральный директор осуществляет организацию выполнения решений единственного акционера. Генеральный директор подотчетен единственному акционеру.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом АО «МА ВИЛАР» не предусмотрен.

3. Сведения о Совете директоров акционерного общества

В течение 2022 года Совет директоров АО «МА ВИЛАР» не формировался, в связи с чем сведения о составе (изменениях в составе) Совета директоров и сведения о членах Совета директоров не указываются.

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

Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор):

ФИО: *Коротков Виктор Иванович*

Год рождения: *1952*

Сведения об образовании:

- наименование учебного заведения: Высшее пограничное военно-политическое ордена Октябрьской Революции Краснознаменное училище КГБ СССР им. К.Е. Ворошилова

- квалификация: офицер с высшим военно-политическим образованием

- специальность: военно-политическая, общевойсковая

- период обучения: 1981-1985гг.

Основное место работы:

- период: *с 02.07.2012г. по 15.07.2020г.*

- организация: *АО «МА ВИЛАР»*

- должность: *Главный инженер*

- период: *с 16.07.2020г. по настоящее время*

- организация: *АО «МА ВИЛАР»*

- должность: *Генеральный директор, главный бухгалтер*

Доля участия в уставном капитале АО «МА ВИЛАР» в течение 2022 года: *0%*

Доля принадлежащих обыкновенных акций АО «МА ВИЛАР» в течение 2022 года: *0%*

В течение отчетного 2022 года сделки по приобретению или отчуждению акций АО «МА ВИЛАР» указанным лицом *не совершались*.

5. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения о размере вознаграждения (компенсации расходов) по каждому органу управления акционерного общества за отчетный год

Информация о наличии внутреннего документа общества, определяющего основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов: *Такой внутренний документ не разрабатывался и не утверждался уполномоченными органами управления Общества.*

Информация о наличии положения о вознаграждении единоличного исполнительного органа общества и его взаимосвязи с системой ключевых показателей эффективности деятельности общества: *Положение не утверждалось.*

Лицу, занимающему должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) АО «МА ВИЛАР», выплачивается заработная плата в размере, определенном в трудовом договоре, а также могут быть выплачены премии по итогам работы. Иные вознаграждения не предусмотрены и не выплачиваются.

Генеральному директору АО «МА ВИЛАР» могут быть возмещены расходы при использовании его личного имущества в интересах Общества в размере, определенном в трудовом договоре, а также могут быть компенсированы расходы, связанные со служебными командировками при предъявлении им документов, подтверждающих соответствующие командировочные расходы, в пределах норм возмещения, установленных нормативно – правовыми актами Российской Федерации.

Сведения о размере вознаграждения (компенсации расходов) физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа (Генерального директора) Общества, не указываются.

6. Положение акционерного общества в отрасли

В 2022 году основной деятельностью АО «МА ВИЛАР» являлась аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

География осуществления деятельности – Московская область, Ленинский городской округ.

Основные конкуренты Общества в данной отрасли: организации, предоставляющие в аренду нежилые помещения и нежилые здания складского назначения, а также организации, оказывающие услуги парковки большегрузного транспорта в Ленинском городском округе Московской области.

Доля Общества на соответствующем сегменте рынка: по объективным показателям доля АО «МА ВИЛАР» на рынке коммерческой недвижимости ничтожно мала, соответственно, произвести оценку доли Общества в данном сегменте не представляется возможным. Деятельность Общества не оказывает влияние на развитие и динамику отрасли в целом.

7. Приоритетные направления деятельности и перспективы развития акционерного общества

Приоритетным направлением деятельности Общества остается деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений и зданий, преимущественно складского и свободного назначения, находящихся в собственности компании. Несмотря на ожидаемые сложности, которые могут затронуть отрасль в краткосрочном прогнозном периоде, перспективы развития Общества в данном направлении в долгосрочном периоде в целом благоприятные, учитывая, что сектор, в котором Общество осуществляет деятельность, продемонстрировал относительную устойчивость в условиях глобальных вызовов.

На протяжении 2022 года наблюдались значительные изменения на рынке коммерческой недвижимости: резкое снижение спроса в первом полугодии, уход иностранных игроков, рост доли вакантных площадей. Компании пересматривали свои планы развития, а с другой стороны, многие проекты, заявленные девелоперами, были “поставлены на паузу”. Тем не менее, к концу года на рынке наметился восстановительный тренд благодаря поиску новых партнеров, передаче бизнеса, налаживанию логистических цепочек, параллельного импорта, оптимизации крупных помещений, развитию мультиформатных пространств, стратегии девелоперов на удержание арендаторов и др. В результате уровень вакантности и арендные ставки стабилизировались на приемлемых значениях.

Развитие отрасли в сегменте складской недвижимости в 2022 году:

По итогам 2022 года в Московском регионе был введен рекордный за последние восемь лет объем складских площадей – 1,95 млн. кв.м.

Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 216 тыс. кв.м.

Общий объем спроса в столичном регионе за 2022 год достиг 1 675 тыс. кв.м, что на 40% ниже аналогичного показателя 2021 года. Начало года отметилось резким снижением спроса: так, в I и II квартале объем заключенных сделок находился на уровне около 250 тыс. кв.м в каждом из периодов, однако к концу года был зафиксирован рост показателя. В IV квартале он достиг 780 тыс. кв.м. Таким образом, около 70% сделок пришлось именно на второе полугодие 2022 года. На сделки прямой аренды пришлось 1 180 тыс. кв.м, или 70% объема спроса 2022 года. Сделки по схеме субаренды заняли 13% в объеме спроса, или 221,5 тыс. кв.м.

Представители онлайн-торговли остались основными потребителями складских площадей в Московском регионе, заняв 44% в объеме спроса, или 737 тыс. кв.м в абсолютном выражении. По сравнению с прошлым годом доля сделок с компаниями, принадлежащими сегменту розничной торговли, сократилась практически в пять раз, а в абсолютном выражении объем сделок с этим сектором достиг 84 тыс. кв.м, сократившись в 7,5 раза.

Доля вакантных площадей достигла 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях составляет 411 тыс. кв.м. Наибольший объем свободных площадей отмечается на южном и юго-восточном направлениях – 162 тыс. кв.м (39% доступного предложения) и 125 тыс. кв.м (23% доступного предложения) соответственно. Также стоит отметить северное направление – 94 тыс. кв.м (20% доступного предложения). Рост показателя доли вакантных площадей, наблюдавшийся в середине года, прекратился, что обусловлено восстановлением активности арендаторов и заметным ростом объема заключенных сделок как по схеме прямой аренды, так и субаренды во втором полугодии 2022 года.

Показатель средней запрашиваемой ставки аренды на протяжении 2022 года был нестабилен. К концу года средневзвешенная ставка аренды вернулась к значениям начала года, достигнув уровня 5 500 руб./кв.м/год.

Прошедший 2022 год также ознаменовался крупными инвестиционными сделками со складской и индустриальной недвижимостью. Так, в Московском регионе за 2022 год объем инвестиции в этот сегмент недвижимости вырос на 46% по сравнению с прошлым годом и достиг 68,2 млрд. руб. против 46,7 млрд. руб. в 2021 году. Стоит отметить, что доля инвестиций в объекты Московского региона составила 81% от общих инвестиций в складскую недвижимость в стране.

Ожидается, что в 2023 году продолжится процесс адаптации бизнеса к текущим реалиям. Тем не менее, объем спроса может снизиться до уровня 1,4-1,5 млн. кв. м. Помимо этого, ожидается преобладание сделок со вторичными площадями, в том числе и инвестиционных, учитывая предполагаемый уход оставшихся иностранных игроков, которые все еще не приняли окончательного решения. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в 2023 году останется на текущем уровне. Показатель доли вакантных площадей будет находиться в диапазоне 2,0%-2,5%. Отмечается стабильный спрос на блоки малых площадей (до 1000 кв.м) формата light industrial. Объем предложения подобных объектов невелик и составляет 100 тыс. кв. м. в Московском регионе. Учитывая стабильный спрос на такие объекты, в скором времени ожидается дефицит подобных площадей. Анонсированное расширение программы промышленной ипотеки может подтолкнуть интерес к строительству таких объектов, что увеличит предложение в долгосрочном периоде.

Общество планирует продолжать осуществление деятельности по предоставлению в аренду собственных нежилых помещений, определив данное направление деятельности приоритетным для себя.

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

Риски, которые могут повлиять на деятельность АО «МА ВИЛАР», достаточно многочисленны.

Основные **страновые риски (политические и экономические)** связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, обострением геополитической ситуации, санкциями западных стран. Негативные факторы отражаются на внутреннем рынке, в том числе сокращением платежеспособного спроса и рецессией в экономике.

В 2022 году **политические риски** значительно обострились. Начало 2022 года было отмечено эскалацией военно-политической ситуации и введением новых беспрецедентных антироссийских санкций со стороны ряда западных стран. Рост напряженности привел к дальнейшему нарушению и вынужденной более существенной перестройке мировых логистических цепочек, усиливающейся поляризации мира и ограничению всей мировой торговли, что вызвало энергетический и продовольственный кризис в разных точках земного шара, оказывая дополнительное давление на замедление глобального роста.

По оценке МИД России, 2022 год прошел под знаком формирования новой международной реальности. Так, Россия вышла из Совета Европы и досрочно прекратила полномочия члена Совета по правам человека ООН. В то же время международное сотрудничество развивалось в рамках Евразийского экономического союза (ЕАЭС), Шанхайской организации сотрудничества (ШОС) и объединения БРИКС. Успешно функционировали механизмы Организации договора о коллективной безопасности (ОДКБ). Заработал формат «Пять стран Центральной Азии плюс Россия». На Шестом каспийском саммите был запущен формат регулярных встреч министров иностранных дел прикаспийских государств. На площадках АСЕАН, ВАС и АТЭС ставили вопросы укрепления многополярного миропорядка, налаживания практической кооперации между странами АТР и противодействия растущим угрозам стабильного развития региона. На ближневосточном направлении взаимодействие развивалось в рамках стратегического диалога Россия – Совет сотрудничества арабских государств Персидского залива (ССАГПЗ) и по линии Россия – Лига арабских государств (ЛАГ). Россия продолжила конструктивное взаимодействие со странами-экспортёрами нефти в рамках «ОПЕК плюс». Продолжали укрепляться союзнические отношения с Республикой Беларусь. Динамично развивался весь комплекс российско-китайских отношений на беспрецедентно высоком уровне.

В 2022 году США, Австралия и Великобритания обнародовали планы развития своего военного союза (AUKUS) в Тихоокеанском регионе. Кроме того, новый оборонный бюджет США, в частности, предусматривает выделение финансовых средств на «сдерживание» России в Европе и исключение России из международных организаций, включая G20.

Таким образом, в 2023 году ожидается дальнейшая политическая поляризация мира, трансформация существующих международных институтов и развитие интеграционных инициатив сотрудничества в рамках региональных организаций и союзов. Также возможно углубление связей между участниками новых формирующихся центров силы для совместного обеспечения безопасности и военно-технического сотрудничества. Не исключается дальнейший рост напряженности во многих регионах мира, накопление конфликтного и кризисного потенциала в глобальной политике, расширение практики применения политически мотивированных санкций, использование других средств сдерживания и ограничения конкуренции в глобальном масштабе. Политические риски остаются крайне высокими.

В 2022 году **экономические риски** существенно возросли на фоне геополитических вызовов.

По данным Росстата, реальный ВВП России в 2022 году снизился на 2,1%. Минэкономразвития в сентябрьском прогнозе, легшем в основу действующего федерального бюджета, ориентировалось на сокращение экономики на 2,9%. В итоге снижение оказалось меньше, чем в пандемийном 2020 году, когда экономика, по первой оценке, упала на 3,1%, но потом падение было пересмотрено до 2,7%.

В разрезе отраслей самая заметная негативная динамика валовой добавленной стоимости зафиксирована в

обрабатывающем секторе (минус 2,4%), оптовой и розничной торговле (минус 12,7%), отраслевом комплексе «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (минус 6,8%). Минприроды комментировало, что объем утилизации отходов и обработки вторичного сырья сократился в 2022 году на фоне санкций, которые привели к нарушению привычных цепочек поставок оборудования и материалов.

В торговом секторе весомая доля приходится на продажи природного газа. По данным рейтингового агентства НКР, выручка российских газодобывающих компаний в официальной статистике учитывается именно по виду деятельности «оптовая торговля», а не «добыча нефти и природного газа». Добыча природного газа и газового конденсата сократилась за 2022 год на 1,9%, сообщил Росстат ранее. Это произошло на фоне резкого сокращения закупок российского трубопроводного газа странами Евросоюза. До начала 2022 года доля российского газа в газовом импорте ЕС составляла около 41%, а к ноябрю 2022 года она снизилась до 12,9%, следует из данных Еврокомиссии.

Впрочем, и оборот розничной торговли в 2022 году серьезно сократился — на 6,7% в сопоставимых ценах, на что повлияли снижение реальных располагаемых доходов населения (на 1% в прошлом году) и переход на так называемую сберегательную модель поведения.

Среди секторов-лидеров — сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (+6,6% по итогам года), строительство (+5%), госуправление, включая обеспечение военной безопасности (+4,1%), финансовая и страховая деятельность (+2,8%).

Чистый экспорт (экспорт минус импорт) в 2022 году обеспечил 12,8% в использовании ВВП — против 9,3% в 2021-м. В Росстате это связывают с «существенным превышением цен экспортируемых топливно-энергетических продуктов над ценами импорта». По оценке Банка России, в 2022 году профицит российской внешней торговли товарами и услугами составил \$282 млрд против \$170 млрд в 2021 году.

Доля расходов на конечное потребление домохозяйств в структуре использования ВВП в 2022 году сократилась с 49,2 до 46,9%, то есть на 2,3 процентного пункта. В постоянных ценах эти расходы снизились на 1,8%. Аналитики департамента исследований и прогнозирования Банка России в январе отмечали, что 2022 год прошел под знаком «повышенной нормы сбережений и осторожного потребительского поведения».

Валовое накопление основного капитала в 2022 году выросло на 5,2%, ограничив негативную динамику ВВП. В состав валового накопления основного капитала включается в том числе военное оборудование, согласно Системе национальных счетов 2008 года.

Статистическое расхождение, а именно разница между ВВП, рассчитанным производственным методом (по валовой добавленной стоимости отраслей) и методом использования доходов, составило минус 3,66 трлн руб. (производственным методом — 151,5 трлн руб., методом использования доходов — 155,1 трлн руб.), то есть около 2,4% официального ВВП. Как отмечается в материалах Росстата, статистическое расхождение в среднем составляет менее 2% ВВП.

Как отмечали в ЦБ, более благоприятная, чем ожидалось изначально, динамика российской экономики прежде всего была обусловлена «оперативным устранением рисков для финансовой стабильности» весной 2022 года, ростом экспорта при снижении импорта, «высокой адаптивностью» компаний из различных отраслей, значительным увеличением бюджетных расходов. Данные опроса Института народнохозяйственного прогнозирования РАН среди российских предприятий указывали на «относительно мягкое течение экономического кризиса и высокую адаптационную активность» российских компаний. Дефицит бюджета в 2022 году составил 3,3 трлн руб.

Тем не менее, если исходить из экономического роста на 2022 год, который прогнозировался властями в конце 2021 года (3%), российский ВВП недосчитался примерно 5% относительно «досанкционной» траектории. Долгосрочный темп роста экономики аналитики, опрошенные Банком России, прогнозируют на уровне 1,5% в год.

Большинство аналитиков ожидали результата по ВВП хуже, чем оценил Росстат. В частности, в «Эксперт РА» прогнозировали минус 2,3%, в Евразийском банке развития (ЕАБР) — минус 3%.

Итоговый результат снижения экономики в 2022 году могло поддержать восстановление потребительского спроса на фоне улучшающихся настроений потребителей. Правительство приняло ряд антикризисных программ льготного кредитования малого и среднего бизнеса, а также анонсировало другие меры поддержки реального сектора экономики и занятости. Поддержку экономике могли оказать государственные расходы, которые за 2022 год оказались выше, чем планировало Министерство финансов: с ожидаемых 29 трлн руб. они выросли до 31,1 трлн руб. Только за два месяца — в декабре 2022 года и январе 2023 года — расходы бюджета, по данным Минфина, составили 10 трлн руб. В 2023 году госрасходы, скорее всего, останутся на высоком уровне при любых сценариях развития геополитической ситуации.

В целом санкционные ограничения преодолеваются легче, чем прогнозировалось. Российский экспорт довольно успешно удается перенаправить в Азию, в первую очередь в Индию и Китай. От роста этих крупнейших азиатских экономик и торговых отношений с ними будут зависеть дальнейшие перспективы ВВП России.

ЦБ теперь допускает, что в 2023 году российская экономика может вырасти: его прогнозный диапазон на текущий год — от минус 1% до плюс 1% (ранее он прогнозировал спад экономики в пределах 1–4%). Прогноз роста российского ВВП дает и МВФ (+0,3%).

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием гармонизации правовых норм, поверхностным регулированием, не учитывающим возможность и эффективность реализации норм на практике. Законы и нормативно-правовые акты,

регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, особенно в условиях глобальных вызовов, существует возможность их произвольной интерпретации. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в среднесрочной и долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

В целом для участников российского рынка характерна подверженность разнообразным **финансовым рискам**. Весной 2022 года после введения масштабных санкций для многих субъектов в самых разных отраслях экономики реализовались финансовые риски. Тем не менее, в течение года указанные риски были в целом нивелированы, произошла адаптация экономических субъектов к новым условиям осуществления бизнеса.

В 2022 году **инфляционные риски** приобрели особенно острый характер. Инфляция, рост которой наметился в конце 2021 года, в начале 2022 года ускорилась, достигнув по итогам марта максимального за последние 12 лет значения – 7,61%, а потом начала быстро снижаться, переходя в дефляцию, которая была зафиксирована по итогам летних месяцев. В годовом выражении после пика по итогам апреля на уровне 17,83% инфляция начала снижаться и по итогам декабря составила 11,94%. ЦБ РФ сохранил прогноз по инфляции на 2023 год на уровне 5-7%, и по-прежнему ждет ее возвращения к целевым 4% в 2024 году.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости товаров, электроэнергии, транспортных расходов. При возникновении инфляционного пика возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. Мероприятия по сокращению внутренних издержек и увеличению стоимости услуг могут оказаться неэффективными в связи с изменением спроса и его влиянием на уровень рентабельности.

На финансовое положение, ликвидность и денежные потоки Общества влияют **риски, связанные с колебаниями рыночных процентных ставок и курса национальной валюты**. Рост ставок снижает доступность кредитования, ведет к замедлению экономической активности, снижению покупательной способности. Резкие колебания курса валюты усиливают нестабильность в экономике, на финансовых рынках, затрудняют ведение предпринимательской деятельности, вызывают негативные социально-экономические последствия.

В начале 2022 года на фоне беспрецедентно жестких санкций, введенных западными странами в конце февраля 2022 года, и кардинально изменившихся внешних условий ключевая ставка была резко увеличена Банком России с 9,50% до 20% годовых в целях поддержания финансовой стабильности и предотвращения неконтролируемого роста цен. По оценке ЦБ РФ, российская экономика входит в фазу масштабной структурной перестройки, которая будет сопровождаться временным, но неизбежным периодом повышенной инфляции, в основном связанным с подстройкой относительных цен по широкому кругу товаров и услуг. На внеочередном заседании 11 апреля регулятор снизил ключевую ставку с 20,0% до 17,0%, а затем еще пять раз до 7,50%, что позволило увеличить доступность кредитных ресурсов в экономике и ограничить масштаб снижения экономической активности. По итогам следующих заседаний регулятор подтвердил, что «пространство для снижения ключевой ставки сузилось». В заявлении по итогам последнего в 2022 году декабрьского заседания ЦБ РФ было принято решение о сохранении ключевой ставки без изменений ввиду возникающих проинфляционных рисков, которые могут реализоваться в 2023 году. Среди проинфляционных факторов были отмечены «повышенные инфляционные ожидания, нехватка рабочей силы в отдельных секторах, ограничения на стороне предложения, расширение бюджетного дефицита, а также ухудшение условий внешней торговли». В начале 2023 года Банк России вновь взял паузу в изменении ставки. В целом, проводимая Банком России денежно-кредитная политика сохраняет необходимое дезинфляционное влияние для возвращения инфляции к целевому уровню в 2024 году.

В 2022 году после введения финансовых санкций наблюдалась существенная волатильность курса рубля. В марте 2022 года курсы доллара и евро к рублю обновили исторические максимумы: доллар стоил больше 120 рублей, евро — больше 129 рублей, но затем, наоборот, резко ушли вниз. По итогам 2022 года курс рубля к доллару укрепился на 7%, несмотря на введения многочисленных санкций. В ответ на санкции Россия перешла на оплату поставок газа российскими рублями. Существенное падение импорта привело к снижению привлекательности иностранной валюты. Кроме того, Правительством были предприняты ряд мер для стабилизации ситуации на валютном рынке. Минэкономразвития РФ ожидает, что в ближайшие годы курс рубля будет ослабляться, при этом он будет оставаться на 10-15% крепче среднего уровня за последние пять лет. В 2023 году ожидается средний курс национальной валюты на уровне ~70-75 руб. за доллар.

Общество подвержено **рisku ликвидности**. Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погашать имеющиеся финансовые обязательства. Заемные средства у Общества отсутствуют. Краткосрочные обязательства Общества представлены кредиторской задолженностью. Политика управления риском ликвидности состоит в обеспечении надлежащего уровня ликвидности и финансовой устойчивости, а также своевременном исполнении принятых на себя обязательств в рамках действующих соглашений.

Общество подвержено **кредитному риску**, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед обществом (риск возникновения дефолта дебитора). Подверженность кредитному риску возникает при оказании Обществом услуг на условиях отсрочки платежа, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета. В отчетном году указанный риск возрос вследствие турбулентности в экономике, вызвавшей нарушение логистических цепочек, разрыв деловых связей, дефицит ликвидности, снижение выручки и прибыли компаний.

В 2023 году указанный риск частично сохранится, поскольку цепочка неплатежей отрицательно отразится на доходности во всех секторах экономики. Тем не менее, прогнозы, связанные с восстановлением роста экономики, внушают оптимизм и надежду на минимизацию указанного риска. Руководство Общества регулярно проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

В связи с регулярными изменениями в налоговой сфере по-прежнему остается **существенным налоговым риском** – это финансовый риск, характеризующий вероятность возникновения непредвиденных финансовых потерь, связанных с введением новых видов налогов, риском налоговой проверки, увеличением размеров налоговых ставок по действующим налогам, отменой используемых налоговых льгот или «налоговых каникул», изменением порядка и сроков внесения налоговых платежей.

В 2023 году возможно снижение налоговой нагрузки для компаний отдельных секторов экономики; а также введение «налоговых каникул» или иных мер по стимулированию производства и деловой активности в целом. В сфере деятельности Общества снижения налоговой нагрузки не ожидается.

Общество подвержено также **отраслевому риску**, связанному с высокой степенью конкуренции в отрасли.

Основными действиями общества, направленными на снижение отраслевых рисков, являются:

- анализ рынка, с целью поддержания предложений общества на конкурентном уровне;
- активная преддоговорная работа с потенциальными арендаторами (заказчиками), с целью прогнозирования их платежеспособности;
- работа с платежеспособными арендаторами (заказчиками);
- сокращение издержек;
- оптимизация всех бизнес- процессов.

9. Отчет Генерального директора акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Показатели бухгалтерской и финансовой отчетности за 2022 год (с учетом корректировок отдельных показателей за 2021 год, отраженных в бухгалтерской отчетности за 2022 год в связи с изменением учетной политики):

Объем выручки в 2022 году составил 43 397 тыс. руб., что на 4 308 тыс. руб. (11,02%) больше по сравнению с 2021 годом. Прибыль от продаж в отчетном году возросла более чем в 13 раз по сравнению с прошлым годом и составила 10 248 тыс. руб. Продажи в отчетном году были высокорентабельные (23,61%). В результате по итогам 2022 года Обществом получена чистая прибыль от основной деятельности в размере 4 836 тыс. руб., что привело к увеличению стоимости чистых активов Общества на 4 836 тыс. руб. (5,02%) до размера 101 177 тыс. руб. Стоимость чистых активов на 31.12.2022 все еще остается меньше размера уставного капитала Общества после убыточного 2021 года. Тем не менее, доля собственных средств в активах Общества составляет 99%, что обеспечивает устойчивость Общества даже при осуществлении деятельности в условиях неблагоприятного воздействия внешней среды.

Общество не имеет заемных обязательств; сумма кредиторской задолженности увеличилась по итогам 2022 года на 43,71% по сравнению с 2021 годом, но в абсолютном значении размер указанной задолженности, составивший 766 тыс. руб., не является для Общества существенным, учитывая сумму и структуру активов Общества.

Балансовая стоимость активов Общества увеличилась по итогам 2022 года на 5 308 тыс. руб. (5,48%) и составила 102 195 тыс. руб. В структуре активов внеоборотные активы занимают 70,7%, что в целом сопоставимо с 2021 годом. Остальная часть приходится на оборотные активы.

Сумма внеоборотных активов по итогам 2022 года незначительно сократилась на 105 тыс. руб. (0,15%) по сравнению с прошлым годом и составила 72 249 тыс. руб. При этом структура внеоборотных средств изменилась за счет перевода долгосрочных финансовых вложений (предоставленных займов) в краткосрочные. По состоянию на 31.12.2022 внеоборотные активы полностью (на 100%) сформированы за счет основных средств. В абсолютном выражении сумма основных средств увеличилась на 8 720 тыс. руб. (13,73%) по сравнению с 2021 годом за счет приобретения основных средств в количестве одного объекта, а также увеличения стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции.

Сумма оборотных активов увеличилась по итогам отчетного года на 5 413 тыс. руб. (22,06%) по сравнению с предыдущим годом и составила 29 946 тыс. руб. Увеличение произошло за счет перевода долгосрочных финансовых вложений, ранее учитываемых в составе внеоборотных активов, в краткосрочные, а также за счет увеличения денежных средств на депозитах. В структуре оборотных активов наибольшую долю занимает дебиторская задолженность – 46,34%. Впервые за последние несколько лет сумма дебиторской задолженности заметно сократилась (на 9 665 тыс. руб. или 41% до размера 13 876 тыс. руб.), что привело и к снижению доли дебиторской задолженности в структуре оборотных активов (с 95,96% в 2021 году до 46,34% в 2022 году). Следует отметить, что высокая доля дебиторской задолженности в составе оборотных средств оказывает влияние на ликвидность Общества. Способность Общества погашать обязательства зависит от качества дебиторской задолженности, т.е. отсутствия дебиторской задолженности, невозможной к взысканию. По состоянию на 31.12.2022 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумме 400 тыс. руб.

По состоянию на дату окончания 2022 года Общество сохраняет высокий уровень ликвидности (Коэффициенты текущей и быстрой ликвидности составляют 29,42. Это свидетельствует о способности Общества обслуживать текущие обязательства и сохранять финансовую независимость.

По итогам 2022 года значения показателей, характеризующих финансовое положение Общества, его ликвидность, платежеспособность, финансовую независимость и устойчивость, достигли высокого уровня, что создает основу для дальнейшего успешного развития Общества.

10. Состояние чистых активов акционерного общества

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала акционерного общества за три последних завершённых отчетных года:

Размер уставного капитала АО «МА ВИЛАР» на протяжении трех последних завершённых отчетных года (2020 – 2022 гг.) не изменялся и составлял 101 660 тыс. руб.

Стоимость чистых активов на протяжении трех последних завершённых отчетных года составляла: 2020 г. – 104 928 тыс. руб., 2021 г. – 96 341 тыс. руб. (по уточненным данным), 2022 г. – 101 177 тыс. руб.

Таким образом, стоимость чистых активов была подвержена колебаниям на протяжении анализируемого периода; выраженная динамика, свидетельствующая об ухудшении финансового положения Общества, отсутствовала.

Результаты анализа причин и факторов, которые, по мнению Генерального директора акционерного общества, привели к тому, что стоимость чистых активов акционерного общества оказалась меньше его уставного капитала:

Неблагоприятная конъюнктура рынка, сложившаяся в 2021 году под воздействием сложной экономической ситуации в условиях последствий пандемии коронавируса и введенных ограничений; снижение уровня платежеспособного спроса; высокая конкуренция в отрасли.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов акционерного общества в соответствие с величиной его уставного капитала:

Значение показателя стоимости чистых активов не отражает наступления критического финансового состояния Общества, создающего угрозу нарушения прав и законных интересов других лиц, не носит неустраняемого характера и может быть исправлено в ходе дальнейшего осуществления деятельности.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

По итогам 2022 года наблюдается положительный тренд в отношении финансовых результатов деятельности Общества: рост выручки, снижение расходов, увеличение прибыли от продаж, чистой прибыли, что создает предпосылки для роста стоимости чистых активов. Принятые меры по оптимизации расходов показали высокую эффективность.

АО «МА ВИЛАР» полагает, что дальнейший рост прибыли и стоимости чистых активов Общества возможен по мере преодоления спада в экономике, восстановления платежеспособного спроса, оживления активности на рынке и снижения рисков, связанных с ограничениями для бизнеса.

В текущем 2023 году Общество планирует продолжить осуществление комплекса мер по оптимизации расходов путем жесткого бюджетирования расходов, контроля над исполнением бюджета, укрепления платежной дисциплины, активного использования системы мониторинга рынка услуг, совершенствования системы ценообразования, сокращению непрофильных или убыточных активов. Одновременно Общество изыскивает возможности получения дополнительных доходов, положительно сказывающихся на финансовом результате. Дальнейшая оценка эффективности принимаемых мер будет дана по окончании отчетного 2023 года.

Также учитывая, что размер уставного капитала АО «МА ВИЛАР» в значительной степени превышает размер минимального уставного капитала, установленный Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" для непубличного акционерного общества, АО «МА ВИЛАР» имеет возможность принять решение об уменьшении уставного капитала Общества до величины, не превышающей стоимости его чистых активов.

В целом Общество в течение длительного периода времени имеет опыт выгодных операций и свободный доступ к финансовым ресурсам, является стабильно действующим предприятием, соблюдает обязательства, представляет в налоговые органы бухгалтерскую и налоговую отчетность, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации своевременно и в полном объеме уплачивает налоги и сборы, не имеет задолженности по расчетам с персоналом по оплате труда, и способно продолжать свою деятельность в будущем.

11. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении

Вид энергетических ресурсов	Объем использованных ресурсов	
	В натуральном выражении	В денежном выражении, руб.
Атомная энергия	---	---
Электрическая энергия, квт/ч	1 414 443	8 901 178,33
Тепловая энергия, Гкал	---	---
Электромагнитная энергия	---	---
Нефть	---	---
Бензин автомобильный	---	---
Топливо дизельное	---	---

Мазут топочный	---	---
Газ естественный (природный)	---	---
Уголь	---	---
Горючие сланцы	---	---
Торф	---	---
Другие	---	---

12. Информация о совершенных акционерным обществом в отчетном году крупных сделках, в том числе перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении: *В отчетном 2022 году Общество не совершало крупных сделок.*

13. Информация о заключенных акционерным обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, в том числе перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении: *В отчетном 2022 году Общество не совершало сделок с заинтересованностью.*

14. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В течение 2022 года дивиденды по акциям Общества не начислялись и не выплачивались. Соответствующие решения о выплате (объявлении) дивидендов единственным акционером АО «МА ВИЛАР» не принимались.

Решение о возможности выплаты дивидендов по результатам 2022 отчетного года будет приниматься единственным акционером Общества в 2023 году в срок, установленный Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» для проведения годового общего собрания акционеров.

15. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее - Кодекс корпоративного управления).

На АО «МА ВИЛАР» не распространяются требования о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, т.к. ценные бумаги Общества не допущены к организованным торгам.

Несмотря на указанное обстоятельство, АО «МА ВИЛАР» осуществляет строго в соответствии с действующим законодательством корпоративные процедуры в целях соблюдения прав акционеров, иных заинтересованных лиц и обеспечения эффективной работы органов управления Общества.

Акционер Общества обеспечен надежным и эффективным способом учета прав собственности на акции, имеет право участвовать в управлении Обществом путем принятия в пределах своей компетенции решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества. Акционер имеет право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе; имеет возможность получать эффективную защиту в случае нарушения его прав. Информационная политика Общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об Обществе.

В Обществе осуществляется контроль над использованием конфиденциальной и служебной информацией. Практика корпоративного управления Общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, и поощряет активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, а также стоимости акций.

Для обеспечения эффективной деятельности общества Генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе государства и субъекта РФ, на территории которых находится Общество.

Практика корпоративного управления обеспечивает эффективный контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Генеральный директор
АО «МА ВИЛАР»



В.И. Коротков