

*Утвержден
Годовым общим собранием акционеров
ЗАО «Физика-Риэлти»
Протокол №24 от 28 июня 2012 г.*

Годовой отчет
Закрытого акционерного общества
«Физика-Риэлти»
об итогах работы
за 2011 год

*Составлен в соответствии с требованиями,
установленными Постановлением ФКЦБ РФ
от 31 мая 2002 г. N 17/пс «Об утверждении
Положения о дополнительных требованиях к
порядку подготовки, созыва и проведения общего
собрания акционеров»*

*Финансовая информация, приведенная в Годовом
отчете, базируется на данных бухгалтерского
баланса, составленного в соответствии с
законодательством РФ.*

г. Москва, 2012 г.

1. Сведения об акционерном обществе

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Физика-Риэлти»

Краткое наименование: ЗАО «Физика-Риэлти»

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7726508661

Юридический и почтовый адрес: 117587, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125Ж, корп. 6.

Данные о государственной регистрации: зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 04 августа 2004 г. ОГРН 1047796569468

Размер уставного капитала: уставный капитал Общества составляет 160 000 000 руб. и состоит из 10 000 акций номинальной стоимостью 16 000 руб., выпущенных в бездокументарной форме.

Органы управления Обществом: Высший орган управления Общества - Общее собрание акционеров. Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Пухин Алексей Александрович.

Информация об аудиторе Общества:

Полное наименование: ООО «Компания «Ск-Аудит».

Юридический и фактический адрес: 105318, г. Москва, ул. Ибрагимова, д. 31, корп. 47, офис 609, т. (495) 781-64-35.

Корпоративный член НП «Гильдия аудиторов Региональных Институтов Профессиональных бухгалтеров», свидетельство серии ГА № 010332 от 25.12.2009 года, ОРНЗ 1037739801868.

Информация о реестродержателе Общества: Общество ведет реестр акционеров самостоятельно, с учетом требований законодательства РФ.

2. Положение акционерного общества в отрасли

Общество осуществляет свою деятельность в сфере управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Имея на балансе комплекс объектов недвижимости и последовательно осуществляя программу реконструкции имущественного комплекса, общество существенно повысило привлекательность имущественного комплекса как для целей аренды, так и для инвесторов. Осуществляя гибкую ценовую политику, общество имеет постоянный и стабильный денежный поток от аренды, привлекая новых арендаторов на вновь отремонтированные помещения. Повышение технической оснащенности объектов недвижимости, а также применение и оказание более качественных эксплуатационных услуг повышает привлекательность объектов общества и соответственно генерирует больший

денежный поток. Таким образом, Общество стремится занять устойчивое положение в сфере управления и эксплуатации объектов недвижимости класса «В» - «В+».

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Основным направлением деятельности Общества в 2011 году являлось:

• управление имущественным комплексом, принадлежащим Обществу на праве собственности:

- техническая эксплуатация объектов недвижимости;
- коммерческое использование объектов недвижимости - аренда;
- оказание услуг, связанных с арендой;
- применение прогрессивных технологий строительства и современного оборудования;
- использование современных энергоэффективных технологий эксплуатации;
- развитие прилегающей территории.

4. Экономические показатели работы акционерного общества по основным направлениям

Основные экономические показатели Общества за 2011 год приведены в таблице:

Наименование показателя	2011 год, тыс. руб.	2010 год, тыс. руб.	Динамика	
			тыс. руб.	%
1. Выручка от продажи товаров, работ, услуг	130 748	112 425	18 323	16,30
2. Себестоимость проданных товаров, работ, услуг	(89 408)	(67 069)	22 339	33,31
3. Прибыль от реализации (валовая прибыль)	41 340	24 469	16 871	68,95
4. Управленческие расходы	(8 213)	(20 887)	-12 674	-60,68
5. Проценты к получению	435	2 260	-1 825	-80,75
6. Проценты к уплате	(17 537)	(18 383)	-846	-4,60
7. Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-
8. Прибыль/убыток от прочей деятельности	(10 338)	(6 380)	3 958	62,04
9. Прибыль до налогообложения	5 687	1 966	3 721	189,27
10. Чистая прибыль отчетного года	4 254	1 707	2 547	149,21

Из приведенных в таблице показателей видно, что выручка от продажи товаров, работ и услуг выросла на 18 323 тыс. рублей (16,30 %), чистая прибыль по итогам года увеличилась на 2 547 тыс. рублей (149,21 %) и составила 4 254 тыс. рублей.

Стоимость чистых активов Общества по итогам 2011 года составила 195 814 тыс. рублей.

Коэффициент финансовой независимости составил 41,35 %, что характеризует обеспеченность предприятия собственными средствами.

5. Информация об объеме использованных акционерным обществом в 2011 году видов энергетических ресурсов

В 2011 году Общество использовало тепловой энергии 3 850 Гкал в натуральном выражении или 5 461 тыс. рублей в денежном выражении; электрической энергии 3 366 000 Квт в натуральном выражении или 12 295 тыс. рублей в денежном выражении.

6. Перспективы развития акционерного общества

Основные перспективы развития Общества связаны с планомерной реализацией программы реконструкции и строительства объектов коммерческой недвижимости. Увеличение общего объема качественных коммерческих площадей и их дальнейшая эксплуатация существенно повысит престиж имущественного комплекса общества, его привлекательность для арендаторов и инвесторов. Создание на базе объектов недвижимости общества высококлассного комплекса неминуемо приведет к росту доходности, а также даст толчок развитию инфраструктуры и деловой активности всего района.

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

Общим собранием акционеров принято решение Дивиденды за 2010 год не распределять и не выплачивать, нераспределенную прибыль по итогам работы за 2010 год оставить в распоряжении Общества.

8. Основные факторы рисков, связанных с деятельностью акционерного общества

Основные риски, влиянию которых подвержена деятельность общества, носят экономический характер и связаны с общим трендом развития деловой активности России в

целом и московского региона в частности. Стабильные условия ведения бизнеса позволяют сохранить высокий спрос на качественные коммерческие помещения и соответственно оставят востребованными помещениями имущественного комплекса Общества.

Одним из факторов риска в этой же связи является повышение уровня инфляции и повышение цен на строительные материалы, оборудование, энергоносители, услуги сторонних организаций, что неминуемо может привести к снижению доходности.

Финансовые риски могут быть выражены в повышении стоимости заемных денежных средств для ведения бизнеса и осуществления инвестиционных программ строительства.

В связи с отсутствием внешнеэкономической деятельности общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

9. Перечень крупных сделок акционерного общества

В 2011 году Общество совершало крупные сделки: **ДОПОЛНИТЬ**

10. Перечень сделок, в совершении которых имеется заинтересованность лиц в органах управления акционерным обществом

Сделок, в совершении которых имеется заинтересованность лица, занимающего должность Единоличного исполнительного органа и акционеров Общества, в 2011 году не проводилось.

11. Состав совета директоров акционерного общества

Совет директоров в Обществе отсутствует.

12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества

Пухин Алексей Александрович - Генеральный директор ЗАО «Физика-Риэлти», 1968 года рождения. Образование высшее, в 1991 году окончил Московский авиационный институт. Работает в ЗАО «Физика-Риэлти» с 2004 года.

13. Размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества

Оплата труда Генерального директора Общества определена трудовым договором.

14. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения

Целью применения стандартов корпоративного поведения является защита интересов всех акционеров, независимо от размера пакета акций, которым они владеют. В Обществе соблюдается Кодекс корпоративного поведения.

Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав собственности на акции, а также возможность свободного и быстрого отчуждения принадлежащих им акций.

Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на Общем собрании акционеров:

- порядок сообщения о проведении Общего собрания акционеров дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем;
- акционерам в соответствии с законодательством предоставлена возможность ознакомиться со списком лиц, имеющих право участвовать в общем собрании акционеров;
- место, дата и время проведения Общего собрания были определены таким образом, что у акционеров была реальная и необременительная возможность принять в нем участие;
- права акционеров требовать созыва Общего собрания и вносить предложения в повестку дня собрания не сопряжены с неоправданными сложностями при подтверждении акционерами наличия этих прав;
- каждый акционер имел возможность реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом, предусмотренным действующим законодательством.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе. Это право реализуется путем:

- предоставления акционерам исчерпывающей информации по каждому вопросу повестки дня при подготовке Общего собрания акционеров;
- включения в годовой отчет, предоставляемый акционерам, необходимой информации, позволяющей оценить итоги деятельности Общества за год.

Акционеры не должны злоупотреблять предоставленными им правами.

Не допускаются действия акционеров, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другим акционерам или Обществу, а также иные злоупотребления правами акционеров.

Информационная политика Общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа акционеров и инвесторов к информации об Обществе. Общество размещает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, списки аффилированных лиц, а также информацию, касающуюся проведения Общего собрания акционеров Общества на сайте в Интернет www.fizika-realty.ru.

Генеральный директор

Пухин А. А.

Главный бухгалтер

Конокотина Н. В.