

УТВЕРЖДЕН:

Решением

общего собрания акционеров

акционерного общества

«Тульский Международный Бизнес-Центр»

«02» апреля 2020 года, Протокол №40

Председатель собрания

_____ / С.М. Лопатин/

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

акционерного общества

«Тульский Международный Бизнес-Центр»

«28» февраля 2020 года, Протокол №244

Председатель Совета директоров

 / С.М. Лопатин /

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ТУЛЬСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР»
ЗА 2019 ГОД**

Генеральный директор



В.Ю. Кузнецов

Содержание:

1. Положение Общества в отрасли.
2. Приоритетные направления деятельности Общества.
3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.
4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2019 году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении.
5. Перспективы развития Общества.
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.
8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ РФ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.
9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ РФ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.
10. Состав Совета директоров Общества.
11. Управляющий Общества, генеральный директор общества.
12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.
13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

1. Положение Общества в отрасли.

Развитие рыночных отношений в России потребовало приведения в соответствие им инфраструктуры рынка. Произошло образование предприятий, фирм, которые внедряют в жизнь новые виды деятельности, отвечающие требованиям новых экономических отношений. В Тульской области ощущалась и ощущается в настоящее время серьезная потребность в фирме, приоритетной задачей которой было бы создание условий для развития бизнеса в регионе, привлечения инвестиций в экономику Тулы. Для решения подобных задач было образовано акционерное общество «Тульский Международный Бизнес-Центр» (сокращенное наименование АО «ТМБЦ»), ставшее одной из немногих фирм в регионе, пытающейся комплексно подойти к решению проблемы.

В г. Туле услуги подобного рода оказывают, например, ООО «Тульский Дом науки и техники» (Менделеевская, 1) и ООО «ИНСТИТУТ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ ОПТОВОГО РЫНКА» (проспект Ленина, 77). В одном месте сконцентрированы различные службы, необходимые для ведения бизнеса в современных условиях. Качество предоставления услуг в вышеназванных фирмах вполне сопоставимо. Могут быть отличия непринципиального характера по отдельным видам услуг (где-то лучше подъездные пути, где-то более удобные офисные помещения, больше парковочных мест).

2. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества являются предоставление в аренду нежилых помещений; создание и коммерческая эксплуатация единой инфраструктуры для организации бизнеса, включающей в себя современные средства связи и коммуникации, а также иной комплекс обслуживания предпринимательской деятельности.

Экспортных видов продукции (услуг) нет.

3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Основным видом деятельности Общества является предоставление в аренду нежилых помещений.

На 01.01.2020 оплаченный уставный капитал Общества составляет 7700035 (Семь миллионов семьсот тысяч тридцать пять) рублей.

Финансово-экономические показатели.

Краткое описание имущества Общества:

балансовая стоимость основных средств на 01.01.2020 – 54400 тыс. руб.

(остаточная стоимость – 40525,8 тыс. руб.).

Финансовый результат от хозяйственной деятельности за 2019 год.

выручка от реализации услуг – 59302 тыс. руб.

Структура выручки по видам деятельности:

Сдача в аренду помещений	57665 тыс. руб.	97,24 % от общей суммы
Прочие услуги	1637 тыс. руб.	2,76 % от общей суммы

- себестоимость – 50868 тыс. руб.
- доход от реализации – 8434 тыс. руб.
- внереализационный доход – 3882 тыс. руб.
- внереализационный расход – 20146 тыс. руб.
- чистая прибыль(убыток) – (10976)тыс. руб.
- текущий налог УСН – 3146 тыс. руб.
- чистые активы – 36683 тыс. руб.

Прочие показатели на 01.01.2020:

- резервный фонд общества 385 тыс. руб.
- общий размер дебиторской задолженности 3591 тыс. руб.
- общий размер кредиторской задолженности 9283 тыс. руб.
в том числе:
 - ✓ расчеты с поставщиками 3708 тыс. руб.
 - ✓ расчеты с бюджетом 1958 тыс. руб.

Основные виды и итоги деятельности Общества в 2019 году.

В 2019 году Общество реализовывало следующие задачи:

- содействие росту деловой активности государственных и частных структур;
- предоставление в аренду офисных помещений и выставочных площадей;
- создание условий для развития и становления малого бизнеса.

Общество реализует на своих площадях программу создания инфраструктуры для организации бизнеса, предоставляя комплекс услуг, необходимых для эффективной предпринимательской деятельности.

В здании Общества находятся спутниковая телефонная станция, компьютерный и копировальный центры, платная круглосуточная автостоянка, кафе, банк, юридические фирмы, оказывающие услуги в области корпоративного, гражданского и уголовного права. В здании установлены банкоматы различных кредитных организаций, что позволило расширить спектр услуг для посетителей и арендаторов Общества.

В отчетном году за счет собственных и привлеченных средств продолжался ремонт здания.

В течение всего года выполнялся план мероприятий для соответствия здания нормам и правилам пожарной безопасности.

Вся проделанная в течение отчетного года работа была направлена на повышение эксплуатационных характеристик здания, улучшение его внешнего вида, повышение его привлекательности для арендаторов и посетителей, которым Общество предлагает сегодня самый полный комплекс бизнес-услуг, необходимых для эффективной организации и развития малого и среднего предпринимательства.

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2019 году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении.

В 2019 году Обществом были использованы следующие объемы энергетических ресурсов:

Вид энергетического ресурса	В натуральном выражении	В денежном выражении (тыс. руб.)
Тепловая энергия	1283,6 Гкал	2403,4
Электрическая энергия	1713000 кВт	12636,4

5. Перспективы развития Общества.

В планы будущей деятельности Общества входит совершенствование работы по предоставлению в аренду нежилых помещений.

Профиль своей деятельности Общество менять не планирует.

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

В 2019 году дивиденды по акциям Общества не объявлялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

Ухудшение макроэкономических показателей могут сказаться негативно на экономической активности населения и хозяйствующих субъектов, что в свою очередь, вызовет снижение числа клиентов Общества и уменьшит доходы от его деятельности.

Возможное увеличение рыночных цен на услуги, используемые Обществом в своей работе, приведет к снижению доходности бизнеса Общества. Негативное влияние будет оказывать рост тарифов на оплату коммунальных услуг, связанных с содержанием здания, используемого Обществом. Правда, удельный вес таких расходов в общей структуре расходов Общества не очень велик, поэтому не может радикально повлиять на деятельность Общества.

Прогнозируемое развитие ситуации на региональном рынке аренды позволяет говорить с умеренным оптимизмом о стабильности положения Общества.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

Указанных сделок Общество в отчетном году не совершало.

9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

Указанных сделок Общество в отчетном году не совершало.

10. Состав Совета директоров Общества.

Состав Совета директоров общества с 09.04.2018 до 31.03.2019:

- Лопатин Сергей Михайлович;
- Огиенко Наталья Геннадьевна;
- Рыкова Марианна Владимировна;
- Федичева Вера Васильевна;
- Царикова Светлана Николаевна.

Председатель Совета директоров общества:

- Лопатин Сергей Михайлович.

Состав Совета директоров общества с 01.04.2019:

- Лопатин Сергей Михайлович;
- Антонов Юрий Анатольевич;
- Кузнецова Юлия Вячеславовна;
- Сидорова Надежда Николаевна;
- Федичева Вера Васильевна.

Председатель Совета директоров общества:

- Лопатин Сергей Михайлович.

Сведения о действующих членах Совета директоров общества:

Лопатин Сергей Михайлович

Год рождения: 1959

Образование: высшее

Основное место работы: Начальник отдела клиентских отношений Филиала ЗАО ИФК «Солид» в г. Тула

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00%

Доля обыкновенных акций, принадлежащая лицу: 0,00%

Сделок по приобретению или отчуждению акций общества не совершал.

Антонов Юрий Анатольевич

Год рождения: 1976

Образование: среднее-специальное

Основное место работы: директор ООО «Поддержка»

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00%

Доля обыкновенных акций, принадлежащая лицу: 0,00%

Сделок по приобретению или отчуждению акций общества не совершал.

Кузнецова Юлия Вячеславовна

Год рождения: 1982

Образование: высшее

Основное место работы: помощник генерального директора ООО «РЕСТР»

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00%

Доля обыкновенных акций, принадлежащая лицу: 0,00%

Сделок по приобретению или отчуждению акций общества не совершала.

Сидорова Надежда Николаевна

Год рождения: 1956

Образование: среднее профессиональное

Основное место работы: специалист по хозяйственной работе Общества

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00%

Доля обыкновенных акций, принадлежащая лицу: 0,00%

Сделок по приобретению или отчуждению акций общества не совершала.

Федичева Вера Васильевна

Год рождения: 1963

Образование: высшее

Основное место работы: главный бухгалтер Общества

Доля в уставном капитале эмитента: 0,00%

Доля обыкновенных акций, принадлежащая лицу: 0,00%

Сделок по приобретению или отчуждению акций общества не совершала.

11. Управляющий Общества, генеральный директор Общества.

На основании Решения общего собрания акционеров Общества от 31.03.2017 (Протокол №36) полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы по договору №47 от 01.04.2017 Управляющему – Индивидуальному предпринимателю Кузнецову Вячеславу Юрьевичу.

ИП Кузнецов В.Ю. зарегистрирован г. Тула, ул. Лейтейзена, д.3 / Красноармейский проспект, д.11, кв.130.

ИП Кузнецов В.Ю. владеет 3930769 обыкновенными именными бездокументарными акциями Общества.

На основании Решения общего собрания акционеров Общества от 16.10.2019 (Протокол №39) Договор №47 от 01.04.2017 был расторгнут.

Решением Совета директоров Общества от 17.10.2019 (Протокол №241) Кузнецов В.Ю. с 18.10.2019 назначен на должность генерального директора Общества.

Кузнецов Вячеслав Юрьевич:
 Год рождения: 1956
 Образование: высшее
 Основное место работы: генеральный директор Общества
 Доля в уставном капитале Общества: 51,0487%
 Доля обыкновенных акций, принадлежащая лицу: 51,0487%

12. Критерии определения размера вознаграждения членов Совета директоров Общества и Управляющему Обществу, выплаченного по результатам отчетного года.

Размер вознаграждения, выплачиваемого обществом конкретному лицу, определяется исходя из нескольких критериев:

- финансовые показатели, достигнутые обществом в отчетном периоде;
- эффективность действий каждого из лиц, которым общество выплачивает вознаграждение, в интересах акционеров и клиентов общества.

Членам Совета директоров вознаграждение не выплачивалось.

Общая сумма вознаграждения, выплаченная Управляющему – ИП Кузнецову В.Ю. за 2019 год, составила 22 060 000 руб.

В соответствии с п. 70.3 Положения Банка России от 30.12.2014 № 454-П (ред. от 25.05.2018) «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» размер вознаграждений единоличного исполнительного органа - физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий, в годовом отчете не указывается.

13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

В 2019 году Общество строило свою корпоративную политику, руководствуясь принципами корпоративного управления, доведенными Банком России в Письме от 10.04.2014 №06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления».

ОТЧЕТ о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен советом директоров Акционерного общества «Тульский Международный Бизнес-Центр» на заседании 28.02.2020 Протокол №244.

Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем Отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2019 год.

№п/п	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	В открытом доступе находится внутренний документ общества, утвержденный общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения общего собрания. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как "горячая линия", электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период.
2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам	Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не

	возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем.	менее, чем за 30 дней до даты проведения общего собрания. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.
3	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.	В отчетном периоде, акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения), по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетных период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.
4	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.
5	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.	При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов. Кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование.
6	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.
7	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделил надлежащее внимание.
8	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.
9	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.
10	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и	Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от

	освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества.	занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества.
11	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества.	В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять председателю совета директоров вопросы и свою позицию по ним.
12	Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах.	Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102-107 Кодекса и письменное согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров.
13	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством.	В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102-107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров.
14	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров.	Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.
15	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.
16	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров.	Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор.

17	Форма проведения заседания совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	Уставом или внутренним документом общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета.
18	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.
19	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.
20	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах
21	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.
22	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	В течение отчетного периода, общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.
23	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.