

1. Вступительное слово правления
2. Доклад наблюдательного совета
3. Стратегия компании
4. Персонал
5. Утверждение годового отчёта
  - 5.1. Портфель недвижимости
  - 5.2. Портфолио
  - 5.3. Стратегическое направление
  - 5.4. Основное региональное направление жилищного фонда
  - 5.5. Ориентация на небольшие и средние квартиры
  - 5.6. Средняя арендная стоимость
  - 5.7. Высокая заполняемость жилого фонда
6. Отчёт о состоянии дел
  - 6.1. Основная бизнес-модель
  - 6.2. Цели и стратегии
  - 6.3. Система управления
7. Отчёт об экономической деятельности
  - 7.1. Общеэкономические и отраслевые условия
  - 7.2. Рынок аренды
  - 7.3. Структура финансирования
  - 7.4. Состав акционерного общества
  - 7.5. Офисы
  - 7.6. Общее заключение о ходе дел и ситуации
8. Прогнозирование
  - 8.1. Отчёт о шансах
  - 8.2. Отчёт о рисках

1. Вступительное слово правления

Уважаемые акционеры, дамы и господа!

Развитие компании в прошедшем финансовом году прошло динамично. Мы смогли почти вдвое увеличить площадь нашего жилого фонда, а также привлекли инвестиционный капитал на следующий год. Как и в предыдущие годы, мы последовательно реинвестировали все имеющиеся доходы и выбирали наиболее выгодные предложения из доступных. В результате мы обеспечили эффективное использование средств и продолжали уделять приоритетное внимание по расширению нашего портфеля жилой недвижимости.

В этом году, благодаря нашим акционерам, мы получили новый рост капитала, средства от которого на 100% пойдут на наращивание запасов. В наступающем году данный факт позволит нам значительно улучшить доход, а также выплатить как минимум половину прибыли с 2019 года, что позволит нам соответственно разделить общий успех с нашими акционерами.

Результат в арендном бизнесе, в значительной степени определяется заполняемостью. Здесь снова доказало свою ценность сотрудничество с управляющими и маклерами, которые находятся в непосредственной близости к объектам и могут в кратчайшие сроки организовать просмотр объекта. Доля пустующих площадей в 3% в 2018 году снова снова близка к нулю.

В этот момент я хотел бы приветствовать всех новых акционеров. Вы можете разумеется исходить из того, что ваши инвестиции в кратчайшие сроки себя окупят. Аренда недвижимости - это несомненно безопасное дело, в котором вы можете участвовать с нами.

С наилучшими пожеланиями,  
Фалько Чунке  
Ген. Директор

## 2. Доклад наблюдательного совета

Уважаемые дамы и господа,

На протяжении всего 2018 года наблюдательный совет сопровождал правление ОАО В-А-Л Germany. Этот год для компании стал динамичным и успешным. Стратегический путь, взятый в прошлом году, был продолжен: положение компании дополнительно расширили и развивали в интересах акционеров.

Мы, наблюдательный совет, имели и использовали возможность консультировать и контролировать правление. На протяжении всего времени мы убедились, что руководство всегда действовало законно, целенаправленно и надлежащим образом.

Правление всегда заблаговременно и подробно информировало нас, что позволило нам своевременно консультировать совет директоров и вести компанию в соответствии с корпоративной стратегией.

В письменной и устной форме нам сообщали об актуальных для компании мерах, событиях, фактах и результатах. Правление использовало данную активную форму общения, чтобы вовремя и с надлежащей основательностью нас информировать и в случае необходимости, обращаться за советом.

Мы получили, проконсультировали и проверили важные бизнес- операции как в устной, так и в письменной форме. А также поддержали руководство в динамичном продолжении развития компании в интересах её акционеров.

Мы утвердили годовую финансовую отчетность Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года, подготовили повестку дня, а также принятые решения для годового общего собрания.

В рамках сделок, требующих одобрения, мы дали согласие на увеличение капитала и подготовку к IPO. Мы помогали правлению в совещаниях, заседаниях и переговорах по значимым решениям. С полной уверенностью, сообщаем, что правление предоставило нам полную информацию о текущих делах компании. Кроме непосредственного общения с советом директоров, мы, за пределами заседаний и совещаний, также провели анализ и дали оценку позиции и стратегическому развитию компании. В качестве председателя наблюдательного совета, я и за пределами заседаний наблюдательного совета, поддерживал регулярные и тесные контакты с правлением. Мы благодарим правление за проделанную работу в прошедшем году.

Хамбюрен, 03.07.2019

Для наблюдательного совета

### 3. Стратегия развития компании

ОАО В-А-Л Germany (BAL) - компания по управлению активами, ориентированная на жилую недвижимость. Штаб-квартира BAL находится в Мейссене и специализируется на рынке саксонской недвижимости. Основное внимание уделяется приобретению отдельных объектов и небольших зданий по разумным ценам и в последующем интенсивному управлению. Таким образом, при ограниченных финансовых средствах, достигается наилучшая возможная прибыль.

В пределах Саксонии, мы, в отличие от традиционных риэлторских компаний, фокусируемся не на топовых местоположениях больших городов.

Компания использует обширное знание рынка объединенных домоуправлений, чтобы найти доступный объект недвижимости в сельской местности с хорошими перспективами дохода. Внутри этого объекта снова определяются и приобретаются наиболее выгодные единицы.

Основные критерии:

- Сравнение цены покупки с жилой площадью и доходом от аренды
- Состояние квартиры и строения
- Доступ к инфраструктуре (сеть железных и автомобильных дорог)
- Местные особенности (колледжи, туризм и т. д.)

С прошлого года все большее значение приобретают также:

- Энергопотребление объекта
- Подключение к Интернету
- Оснащение квартиры (балкон, ванная и т. д.)

Для поддержания этого сложного и детального процесса отбора, компания использует индивидуальную оценочную платформу, которая на основе имеющейся информации, производит предварительный отбор при помощи математико- статистического алгоритма. Платформа также дает возможность привлечь владельцев обыкновенных акций и крупных инвесторов к процессу отбора.

Этот процесс обеспечивает как оптимальное использование ограниченных ресурсов, так и достижение показателей выше среднего в отрасли.

Чтобы расширить базу капитала и обеспечить дальнейший рост, в будущем будут приобретены дополнительные средства посредством листинга на рынке капитала.

#### 4. Персоналия

В текущем финансовом году произошли два кадровых изменения:  
 На заседании 12 ноября годовое общее собрание избрало г-на Денниса фон Димена четвертым членом наблюдательного совета.  
 Для быстрого предоставления и обработки текущих показателей деятельности компании, был нанят бухгалтер на неполный рабочий день. Благодаря этим мерам, с одной стороны, акционерное общество внешне становится более профессиональным и может выполнять требования прозрачности рынка капитала.

#### 5. Утверждение годового отчёта

Аудитор Йоханнес Веслинг - Гревен провел аудит годовой финансовой отчетности ОАО В-А-Л Germany, состоящей из бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках, а также примечаний по состоянию на 31.12.2018. Финансовая отчетность получила безоговорочное аудиторское заключение. Аудит проводился в соответствии с положениями § 317 торгового кодекса и общепринятыми в Германии стандартами аудита финансовой отчетности, обнародованными Института аудиторов Германии (IDW). Правление своевременно представило вышеупомянутые документы наблюдательному совету и одобрены после обстоятельных обсуждений.

##### 5.1. Портфель недвижимости

Jahr	Einheiten	Nutzfläche	Miete	Ø Miete/m <sup>2</sup>	Leerstand	Investition	Ø Invest./m <sup>2</sup>
2014	2	39	0	3.05	0 %	0	0.00
2015	16	383	11,868	5.88	5 %	5,462	14.27
2016	17	432	27,344	5.91	0 %	12,015	27.82
2017	31	840	39,752	5.64	0 %	6,247	7.43
2018	46	1,590	63,069	5.40	3 %	100,531	63.25

Источник: rescoring

##### 5.2. Портфолио

В течение года жилищный фонд продолжал значительно диверсифицироваться. В дополнение к приобретенным помещениям в городах Митвайда и Майсен, мы приобрели новую недвижимость в других местах, таких городах как Гримма и Дёббельн. Это значительно снижает нашу зависимость от развития отдельных локаций. И к тому же покупка в новом местоположении

дает нам возможность оценить новые помещения и рассмотреть потенциальное приобретение дальнейших объектов.

### 5.3. Стратегическое направление

BAL является владельцем портфеля жилой недвижимости. Стратегия компании состоит из следующих пунктов: приобретения отдельных объектов по разумным ценам, оптимального менеджмента и роста за счет накопления полученного дохода.

Используя знания местного рынка, компания инвестирует исключительно в Саксонию при помощи акционерного капитала и реинвестированной прибылью. Результат - простое жилое пространство по доступным ценам. Арендаторам с небольшим и средним доходом, а также людям, которые вынуждены ежедневно ездить на работу в крупные города.

### 5.4. Основное региональное направление жилищного фонда

Основное инвестиционное направление, как и ранее, - Саксония. Прежде всего это связано с тем, что мы хорошо знаем местный рынок недвижимости, и это позволяет нам увидеть самые выгодные с точки зрения дохода варианты. Развитие: в годы после объединения Германии, благодаря государственным субсидиям и возможной специальной амортизации, было реализовано большое количество новых строительных проектов и реконструкций. Известные девелоперские компании, обладающие необходимой финансовой мощностью и ноу-хау, строили жилые комплексы и продавали квартиры преимущественно мелким и индивидуальным инвесторам. В то же время, под давлением попечительского приватизационного совета, большая часть жилищного фонда муниципальной и кооперативной собственности была приватизирована. При этом, чтобы повысить шансы в маркетинге, недвижимость предварительно равным образом ранее поделили и сформировали жилую собственность. Покупателями данного большого жилого фонда, помимо вышеупомянутых инвесторов, являлись прежде всего, бывшие арендаторы. Которые затем стали собственниками. Как и в большинстве случаев мер государственной поддержки и распределения, в результате возникает избыток предложений, который усугубляется эмиграцией и снижением рождаемости. В начале тысячелетия, самый разгар данного кризиса, несколько крупных кооперативов попытались разрешить проблему, посредством разрушения и сноса жилья. Тем не менее, большинство из этих мер уже были прекращены, поскольку в переполненных городах отмечается тенденция спроса на жилье. Это связано как с увеличением числа жителей, так и с увеличением потребности в площади.

Это благоприятное развитие ведет к сокращению незаселенной жилой площади и, как следствие, к умеренному росту арендной платы. Позитивное экономическое развитие в вольном государстве дополнительно поддерживает эту тенденцию. С 2000 года экономика Саксонии выросла более чем на 28 процентов. Благодаря этому, из всех федеральных земель Германии, она оказалась на втором месте по экономическому росту.

#### 5.5. Ориентация на небольшие и средние квартиры

«Более доступное жилье!» Это требование, которое в настоящее время предъявляется в большинстве муниципальных общинах. В последние годы внутри жилищных групп, наблюдается тенденция к увеличению жилой площади. Мы вновь проанализировали спрос у нашего партнера по аренде IMMO-PLAN. Совершенно очевидно, что спрос на однокомнатные и двухкомнатные квартиры существенно вырос, а количество пустующего жилья в данном секторе, сократилось до минимума. Ещё более серьезное развитие в секторе больших и роскошных квартир от 150 кв.м. В этой области, однако, практически нет доступных предложений.

Например, в прошлом году, нам снова удалось сохранить уровень незаселенной жилой площади на минимально возможном уровне в 3%.

#### 5.6. Средняя арендная стоимость

Средняя арендная плата 5,40 € / м<sup>2</sup> остается пиковой среди саксонских жилищных компаний. Незначительное снижение аренды, по сравнению с предыдущим годом, связано с более широким разбросом мест нахождения объектов недвижимости. В первые годы, в основном, объекты недвижимости покупались в городах Майсен и Митвайда. Эти места обладают особыми условиями размещения и в настоящее время, из-за стремительного роста цен на покупку, не в приоритете. В прошлом году приобретения были сделаны преимущественно в регионах Хайнихен и Дёбельн, так как в этих местах более низкий уровень аренды. Тем не менее, соответствующие низкие закупочные цены на недвижимость, обеспечивают ожидаемый доход в этих местах. Кроме того, в ближайшие годы продолжится значительный потенциал роста арендной платы. Даже при увеличении арендной стоимости, количество пустых квартир, в которые, в качестве альтернативы арендаторы смогли бы переехать, сильно сократилось. Государственное регулирование (ключевое слово: Mietpreisbremse (торможение арендной платы)) не влияет на уровень арендной платы сельского региона.

#### 5.7. Высокая заполняемость жилого фонда

На конец финансового года было сдано в аренду 98% жилой недвижимости. Стоимость устанавливается исходя из жилой площади. В течение года количество пустующих квартир постоянно увеличивается, поскольку новые приобретенные объекты недвижимости частично не сдаются в аренду, а в некоторых случаях нуждаются в ремонте.

Развитие последних лет показывает, что уровень заполняемости жилой недвижимости в сельской местности постоянно улучшается. После строительного бума девяностых, новое жилье создавалось путем строительства или реконструкции, но только в очень ограниченном объеме. Эмиграционная тенденция, которая ранее усугубляла существующее избыточное предложение в Саксонии, заметно ослабла, а в некоторых областях федеральной земли, наоборот привела к дефициту. Недостаток предложений жилья в саксонских мегаполисах, все чаще распространяется на прилегающие территории. Строительная индустрия, в среднесрочной перспективе, не будет выводить на рынок новые квартиры. Слишком бюрократически перегружен и затратен процесс утверждения нового объекта. Поэтому, в обозримом будущем, будут лишь проекты с наиболее высокими доходами для арендодателей.

## 6. Отчёт о состоянии дел

В следующем отчёте о состоянии дел компании, правление представит сжатую картину о положении компании в рыночной среде и возможности, которые существуют для дальнейшего развития компании.

### 6.1. Основная бизнес-модель

ОАО BAL был основан, чтобы управлять развитием ценного портфеля недвижимости в Саксонии. Компания концентрируется прежде всего на отдельных единицах недвижимости или небольших объектах, а также объектах недвижимости, выставленных на срочную продажу. Разумное управление и активный менеджмент обеспечивают хорошую прибыль. Выбор объекта происходит при помощи автоматизированной оценочной системы голосования. Такие характеристики объекта как местоположение, цена покупки, состояние объекта, размер и аренда, оцениваются и сравниваются в математическом процессе с имеющимися объектами недвижимости в портфеле. Дальнейшая диверсификация осуществляется в зависимости от



местоположения, типа объекта и размера. Средства инвестируются исключительно в жилую недвижимость. Строительство или масштабные ремонтные мероприятия не планируются.

## 6.2. Цели и стратегии

Основная цель компании - получение хорошей прибыли путём управления собственным портфелем недвижимости. Важной стратегией является использование экономических ресурсов. Мероприятия:

### Минимизация административных расходов

Все формализуемые процессы управления недвижимостью осуществляются внутренней программной платформой RESCORE. Это включает, главным образом, предварительный выбор объектов и ведение непрерывного бухгалтерского учета. А это значит, что большая часть процессов управления цифровая и в значительной степени безбумажная. Обмен данными с различными администраторами объектов и внешними поставщиками услуг, осуществляется через установленные интерфейсы. Таким образом в наличии достаточно ресурсов для детального процесса приобретения и покупки. Затратное по времени обслуживание квартиросъемщиков и сдача квартир в аренду, передаются нашему партнеру по управлению недвижимостью Иммо-План ГмбХ, по фиксированной цене.

### Подбор и покупка наиболее выгодной недвижимости

Основное внимание уделяется приобретению, которое главным образом определяет коммерческий успех. Все входящие и скомпилированные предложения оцениваются нашей платформой RESCORE. Оценка, установленная на основе объективных данных каждого отдельного объекта, определяет последовательность дальнейшей обработки. Строго, с точки зрения доходности, осуществляется выбор объекта покупки и представляется для голосования. Поэтому часто бывает так, что в одном многоквартирном доме покупается только одна квартира, а другие вовсе нет или приобретаются позднее. В результате достигается прибыль намного выше среднего по отрасли.

### Концентрация внимания на недвижимости в Саксонии

В отличие от коммерческой или предназначенной для логистики недвижимости, жилая недвижимость представляют собой малый бизнес.

Доходы генерируются большим количеством арендаторов, каждый из которых арендует малогабаритное помещение и вносит небольшие арендные платежи. Таким образом, более высокая диверсификация возможна при равном использовании средств. Чтобы ограничить риски простоя помещений, компания инвестирует только в жилую недвижимость. Это обеспечивает приблизительно полную сдачу в аренду жилой недвижимости и освобождение от уплаты торгового налога.

Почему наше основное направление - Саксония? В общенациональном сравнении, Саксония является единственной федеральной землёй, которая с её высокой плотностью населения и хорошими экономическими перспективами роста, предлагает достаточное количество жилья по привлекательным ценам. Если текущая тенденция численности населения сохранится, то в обозримом будущем произойдет значительный рост цен на аренду и покупку недвижимости. До тех пор, хорошие доходы могут быть получены от существующих объектов.

#### Диверсификация в зависимости от местоположения, размера и типа здания

В соответствии с описанной инвестиционной стратегией, приобретения небольшого количества квартир в многоквартирных домах, на этом раннем этапе уже может быть развернута комплексная диверсификация. Для соответствующего распределения объектов, были приняты во внимание: местоположения вокруг крупных городов, размер квартир и год постройки здания, а также общая доля от всего объекта. Из этого вытекает следующее сбалансированное распределение:

Расположение: Хемниц (43%), Дрезден (26%), Лейпциг (25%)

Жилая площадь; квартиры: <40 м<sup>2</sup> (69%, 45%), > 40 м<sup>2</sup> (31%, 55%)

Год постройки: до 1945 года (20%) - до 1989 года (20%) - с 1990 года (60%)

Доля в общей собственности: частичное владение (73%), весь объект (37%)

Если один из этих сегментов в долгосрочной перспективе потеряет свою привлекательность для арендаторов, то влияние на ход бизнеса будет вполне предсказуемо. Останется достаточно времени, чтобы принять соответствующие меры.

### 6.3 Система автоматического управления

Центральная система по управлению и контролю - платформа недвижимости RESCORE. Эта система еще на этапе выбора, записывает все существенные данные объекта. На основе достоверных данных объекта, его оценка производится при помощи математической алгоритма. Все участники процесса принятия решений имеют в своем распоряжении оценки и содействуют

индивидуальному процессу принятия решений. Покупка новой недвижимости происходит преимущественно по единогласному решению. После осуществления покупки, данные об объекте загружаются администрацией в систему, которая ежедневно отображает экономическое развитие каждого из них. Также есть постоянная возможность отследить развитие инвестиций и историю платежей арендаторов. Таким образом, правление компании располагает в быстром и наглядном доступе всей важной информацией о портфеле.

## 7. Отчёт об экономической деятельности

### 7.1 Общеэкономические и отраслевые условия

Германия остается привлекательной для рынка недвижимости и для рынка инвестиций, как в жилую, так и в коммерческую недвижимость. С 2009 года объем финансовых транзакций неуклонно растет, достигнув максимума в 2015 году с рекордными 79 миллиардами евро. В 2017 году объем транзакций оставался стабильным на уровне 73 млрд евро по сравнению с 66 млрд евро годом ранее. В жилом сегменте были заключены преимущественно небольшие и средние сделки. Развитие немецкого рынка жилой недвижимости и индустрия недвижимости являются одними из крупнейших и наиболее важных секторов экономики Германии. Валовая добавленная стоимость составляет более 500 млрд. евро в год. Это значит, что 18,2% от общей добавленной стоимости приходится на отрасль недвижимости. Таким образом, индустрия недвижимости значительно больше, чем автомобильная индустрия или розничная торговля. Индустрия недвижимости также является очень раздробленной отраслью с более чем 815 000 компаний и примерно 3,9 млн частных арендодателей. Особенной характерной чертой является стабильность немецкой индустрии недвижимости. Несмотря на беспокойные макроэкономические условия, связанные с кризисом новой экономики, финансовым кризисом и долговым кризисом еврозоны, индустрия недвижимости за последние несколько лет развивалась довольно позитивно. Отрасль экономики: количество компаний 2015; объем продаж в млн. евро 2015; торговля недвижимостью 15 128 18 493; сдача в аренду 232 854 97 829; посредничество и управление 54 282 29 545. В конце 2015 года в Германии проживало около 82,2 млн человек в 41,4 млн квартирах и 19,4 миллиона зданий с площадью около 3,79 млрд. кв.

### 7.2 Рынок аренды

Немецкие домохозяйства, стоимость которых составляет 125 000 евро, располагают в среднем относительно небольшими активами недвижимости.

Хотя в последние годы уровень владения недвижимостью в Германии несколько вырос, примерно до 45,5%, все же, в сравнении с другими европейскими странами, находится на нижнем уровне, а в последнее время с 2013 года и вовсе стагнирует или даже немного снизился в более молодых возрастных группах до 45 лет. При взгляде на восточно-немецкий рынок жилья, очевидно явное изменение тенденции. После нескольких лет миграции с востока на запад, в данный момент похоже на то, что направление движения частично изменилось. Все чаще люди из старых федеральных земель находят новый дом в восточной Германии. Из-за большого дисбаланса в оценке недвижимости, на протяжении нескольких лет, должна последовать небольшая тенденция роста.

### 7.3 Структура финансирования

Общая сумма баланса ОАО В-А-Л Germany увеличилась более чем вдвое - до 1 770 887 евро (в предыдущем году: 475 299 евро).

Выпущенный капитал составляет 1,3 миллиона евро (предыдущий год: 50 тысяч евро). Собственный капитал составляет 1,32 млн. Евро (48 214 евро в предыдущем году). В результате коэффициент собственного капитала равен 74,58% (в предыдущем году: 10,14%). По причине годового убытка, рентабельность собственного капитала составляет 0% (в предыдущем году 6,69%). Ежегодные убытки преимущественно связаны с расходами, которые были необходимы для выхода компании на IPO.

Привлечённый капитал увеличился до 450 187 евро (в предыдущем году: 427 085 евро). Из этого доля заёмного капитала 25,4% (в предыдущем году: 89,86%). Соотношение заемных и собственных средств составляет 34,09% (в предыдущем году: 470,9%). Чистая задолженность за 2018 год составляет -65 373 евро (в предыдущем году: 418 350 евро).

Срок погашения задолженности составляет 0 лет (предыдущий год: 44,3 года). Это привело к “Кэш-флоу” в размере - 89 364,87 € (в предыдущем году 9 475,03 €). Достижение положительного движения денежных средств не может быть реализована в этом году из-за высоких затрат, связанных с IPO компании. В связи с этим рентабельность совокупного капитала составляет 0% (в предыдущем году: 0,82%).

Основой финансирования компании с самого начала являлось самофинансирование путем инвестирования акционерного капитала и реинвестирования вырученных средств. Этот изначально надёжный метод финансирования был расширен за счёт увеличения капитала путем выпуска новых обыкновенных акций и инвестиций привлеченного акционерного капитала. К этому добавились некоторые инвесторы и продавцы

недвижимости, которые предоставили компании около 0,4 млн. евро в виде кредитов с фиксированной процентной ставкой.

В четвертом квартале произошло еще одно увеличение капитала, в результате которого были выпущены привилегированные акции без права голоса. В результате этих действий, база собственного капитала компании как и прежде очень надёжная, а акционерный капитал, который вырос до 1,3 млн. евро, обеспечивает прочную основу для роста в последующие годы.

#### 7.4 Состав акционерного общества

На ежегодном общем собрании 05.11.2018 г-н Деннис ван Димен был назначен еще одним членом наблюдательного совета. На сегодняшний день, состав компании выглядит следующим образом:

Ген. директор	Фалько Чунке
Председатель наблюд. совета	Бернд Альбрехт
Зам. пред. наблюд. совета	Уте Шпенглер
Член наблюд. совета	Франк Рихтер
Член наблюд. совета	Деннис ван Димен

По договоренности г-н Чунке не получает никакой оплаты за свою деятельность. Компания предоставляет фиксированную ставку членам наблюдательного совета. Наблюдательный совет не получает никаких дополнительных компенсаций.

#### 7.5 Офисы

Офисы в дальнейшем не будут открываться.

#### 7.6 Общее заключение о ходе дел и ситуации

В первые 5 лет компания приобрела солидную базу объектов недвижимости. Нынешние акционеры поддерживают развитие бизнеса в меру своих возможностей и ожидают увеличения количество объектов и оборота. Масштабное увеличение капитала и запланированный первоначальный листинг в начале 2019 года - заложили основу для этого. Фонд приобретаемых объектов сильно вырос, в связи с этим у нас есть средства и возможности для мощного роста в ближайшие годы.

#### 8. Прогнозирование

Компания, в существующих рамках до конца 2019 года, имеет исключительно положительные ожидания. Причины для этого следующие:

- низкие энергозатраты и стабильные потребительские цены
- как и прежде едва ли увеличится количество новых домов
- рост доходов за счет корректировки минимального размера оплаты труда
- Мегаполисы с ростом населения в них, положительно влияют на прилегающие территории.
- сохраняющиеся благоприятные процентные ставки

В этих условиях ожидается умеренный рост арендной стоимости и уменьшение незаселенных объектов в следующем году. Правление компании продолжает придерживаться стратегии роста предыдущего года. Для 2019 года это значит:

- Приобретение как минимум 20 новых квартир с общей жилой площадью около 1000 м<sup>2</sup>
- Увеличение акционерного капитала для обеспечения роста финансирования
- Подготовка к привлечению заёмного капитала, чтобы добиться стойкого улучшения рентабельности собственного капитала
- Получение и выплата первого дивиденда мин. 3% от номинальной стоимости, нашим привилегированным акционерам.

## 8.1 Отчёт о шансах

Компания в настоящее время занимает очень хорошую позицию на рынке. Небольшой размер компании и связанные с этим минимальные административные расходы, позволяют руководству инвестировать практически все имеющиеся средства в приобретение новых объектов недвижимости. Это является гарантией того, что в ближайшие два-три года компания сможет достичь необходимого размера, чтобы перейти на регулируемый рынок, а затем получить значительную выгоду от увеличившейся широты охвата.

В текущей базе предложений по-прежнему имеется достаточно объектов, которые можно приобрести на прежнем уровне цен. Сеть управляющих компаний и владельцев была значительно расширена за счет постоянных приобретений предложенной недвижимости, что в дальнейшем обеспечило доступ к недорогим предложениям.

Существенные возможности роста - следствие пути, выбранного в 2018 году финансирования на рынке капитала. С 2019 года запланированные корпоративные действия, будут приносить ежегодно более одного миллиона

евро собственного капитала , который обеспечит дальнейший рост в существующей динамике.

Другие возможности для бизнеса на ближайшие годы - растущее количество предложений в сфере обслуживания для вторичного рынка недвижимости.

## 8.2 Отчёт о рисках

С введением RESCORE в 2014 году была создана внутренняя система управления рисками. Раннее выявление рисков находится в приоритете. Система регулярно адаптируется под новые тенденции и сведения. При выявлении возможных рисков, меры по предотвращению начинаются незамедлительно.

Операционная деятельность компании, помимо прочего, контролируется при помощи предоставления подробных и содержательных статистических данных, отчета и анализа тенденции развития имеющихся объектов недвижимости, ликвидности и структуры финансирования. Это включает в себя систему циклического управления, которая распознаёт как задолженность по аренде, возможность согласования арендной ставки, пустующие объекты, так и необходимость корректировки предоплаты за коммунальные услуги. Кроме того, потребности в капитальном или косметическом ремонте и модернизации выводятся и регистрируются. Финансовый контроль дифференцируется на относящиеся к определенному промежутку времени ликвидные активы, сальдо задолженности, обязательства по процентам и основному долгу, фиксированный срок погашения и займы, остаточные условия обязательств и займов, а также средневзвешенные проценты портфеля недвижимости и открытые кредитные обязательства. Эти данные всегда доступны руководству компании, чтобы напрямую обрабатывать идентифицированные риски и иметь возможность предпринять необходимые шаги к их ограничению или устранению. Несмотря на строгий мониторинг корпоративных рисков, предпринимательская деятельность таит в себе как риски, так и возможности. Прежде всего, в результате листинга компании на Венской фондовой бирже к типичным бизнес-рискам таким как незаселенные объекты, невыполнение обязательств по платежам, повреждение зданий, были добавлены дополнительные риски, связанные с конъюнктурой рынка капитала. Это, по сути, циклическое развитие рынка, которое на некоторых этапах может затруднить доступ к последующему собственному капиталу. Компания планирует посредством широкомасштабной информационной стратегии и неизменной политики в области дивидендов, представить во всех рыночных циклах выгодное капиталовложение. На отчетную дату годового отчета за 2018 год особых рисков выявлено не было.