

Утвержден Общим собранием
акционеров ПАО «О11»
от 20 мая 2023г.
Протокол №43
от 22 мая 2023г.
Предварительно утвержден
Советом директоров ПАО «О11»
Протокол №03 от 12.04. 2023г.
Председатель Совета директоров
ПАО «О11»
подпись С.В. Мелихов

Достоверность данных, содержащихся в
годовом отчете, подтверждена.
Председатель Ревизионной комиссии
ПАО «О11»
подпись Д.А. Кузнецов

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРДЖОНИКИДЗЕ 11»
(ПАО «О11»)
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2022 ГОДУ.

Место нахождения ПАО «О11»: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.11.

Оглавление

1. Общие сведения	4
2. Сведения о положении Общества в отрасли.....	4
3. Приоритетные направления деятельности Общества.....	7
4. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.....	8
4.1. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) от основной деятельности.....	8
4.2. О работе Совета директоров в 2022 году.....	8
5. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.....	9
6. Перспективы развития Общества	10
7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.....	11
8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	11
Отраслевые риски.....	12
Финансовые риски.....	12
Правовые риски.....	13
Риск потери деловой репутации (репутационный риск).....	13
Стратегический риск.....	14
Риски, связанные с деятельностью эмитента.	14
9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.....	15
10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), основания (оснований) признания лица (лиц) заинтересованным (заинтересованными) в ее совершении,	

существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.....16

11. Состав совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки.....16

12. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функцию) единоличного исполнительного органа Общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функцию) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки.....19

13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функцию) единоличного исполнительного органа управления Общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления Общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления Общества, компенсированных Обществом в течение отчетного года20

14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России20

15. Заключение Ревизионной комиссии о достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества22

16. Иная информация, предусмотренная уставом Общества или иным внутренним документом Общества.....23

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование Общества: Публичное акционерное общество «Объединение Орджоникидзе 11».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ПАО "О11".

Место нахождения и почтовый адрес Общества: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, дом 11.

Сведения о регистрации: ОГРН 1037739302292 присвоен 30.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г.Москве.

ИНН/КПП: 7725008666/772501001.

Уставный капитал Общества составляет 3 336 997 (Три миллиона триста тридцать шесть тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 80 копеек и состоит из обыкновенных акций общим количеством 333 699 780 (Триста тридцать три миллиона шестьсот девяносто девять тысяч семьсот восемьдесят) штук.

Согласно Уставу Общества органами управления Общества являются:

Общее собрание акционеров Общества;

Совет директоров Общества;

Единоличный исполнительный орган Общества.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизионная комиссия.

В 2022 году решением общего годового собрания акционеров Общества от 20 мая 2022 года избран Совет директоров в составе:

Горский Сергей Вячеславович;

Гугнин Валерий Константинович;

Дубленский Сергей Викторович;

Кондрашов Сергей Сергеевич;

Малинин Максим Александрович;

Мелихов Сергей Владимирович;

Пушкарев Федор Андреевич.

В 2022 году функции единоличного исполнительного органа Общества выполняла управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью "ГЗИИнвест".

В 2022 году решением общего годового собрания акционеров Общества от 20 мая 2022 года избрана Ревизионная комиссия в составе:

Кузнецов Дмитрий Александрович;

Мельникова Ольга Николаевна;

Шатохин Дмитрий Сергеевич.

Аудитором Общества на 2022 год решением общего годового собрания акционеров Общества от 20 мая 2022 года утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН», ОРГН/ИНН: 1027700313464/7707124860, юридический и фактический адрес: 127473, г.Москва, ул. Селезневская, д.32, эт/каб/час 3/1/13.

2. Сведения о положении Общества в отрасли

Основной деятельностью ПАО «О11» является деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Основной рынок, на котором ПАО «О11» осуществляет свою деятельность, - Москва и Московская область (Московский регион).

Согласно обзорам компании CBRE, по итогам 2022 года на рынке коммерческих площадей Московского региона сложилась нижеследующая ситуация.

Всего в 2022 году в эксплуатацию было введено 341 тыс.кв.м офисных помещений, что на 42% меньше результата 2021 года.

Основной объем нового строительства пришелся на зону между ТТК и МКАД, а также на территорию между Центральным деловым районом (ЦДР) и ТТК. За последние 11 лет среднегодовой объем ввода составляет составляет 546 тыс.кв.м.

Около половины площадей, введенных в 2022 году, строились не под определенного клиента, на спекулятивной основе.

В 2022 году объем реализованного спроса составил 1,2 млн.кв.м, что существенно выше прогнозов начала года и на 2,5% больше результата «ковидного» 2020 года. 17% от общего объема сделок составили сделки купли-продажи, объем которых составил 217 тыс.кв.м. Этот показатель увеличился на 15% по сравнению с 2021 годом и растет второй год подряд.

В 2022 году лидерство сохранил сегмент «недвижимость и строительство», доля которого составила 21% от общего объема сделок за год. Компании «IT и телеком» продолжают быть активными и арендуют помещения от 50 до 8 000 кв. м. Энергетические компании арендовали новые офисы площадью от 300 до 5 000 кв.м.

На конец 2022 года доля свободных площадей (с учётом «скрытой вакансии», которая включает субаренду и переуступку прав аренды) составила 10,3% (+2,% по сравнению с концом 2021 года). Это заметный рост, но он очень далёк от пиковых значений 2014...2016 годов, когда показатель превышал 17%.

Суммарная площадь свободных офисов класса А и В, включая «скрытую вакансию», на конец 2022 года составила 1,8 млн.кв.м, 43% из них расположены в пределах ТТК.

На ключевых субрынках (ЦДР, Ленинградский деловой район и в целом в пределах ТТК) большой объем свободных площадей наблюдается в офисах без отделки (уровень вакансии в среднем составляет 35%) и на объектах, где помещения освободили международные компании (до 40% свободных площадей).

Повышенный уровень вакансии в некоторых объектах и сохраняющаяся неопределенность имеют эффект в виде большой гибкости арендодателей в процессе переговоров.

В течение 2022 года запрашиваемые ставки аренды оставались на уровне 2021 года и в некоторых случаях даже показали рост за счёт появления на рынке высококачественного предложения.

В зоне ЦДР-ТТК, где располагается недвижимое имущество ПАО «О11», запрашиваемые ставки аренды составляли 20 000 ...31 000 руб./кв.м для офисов класса А и 14 000...32 000 руб./кв.м для офисов класса В.

Годовой объем сделок по аренде и продаже складских помещений в 2022 году составил 1,5 млн.кв.м, что в 1,8 раза ниже рекордного показателя 2021 года. Тем не менее, несмотря на все сложности и ограничения, запросы на складские площади сохраняются, реализация проектов нового строительства продолжается, а доля свободных площадей вернулась к уровню 2020 года, вновь обозначив дефицит доступного предложения.

61% складских площадей был занят игроками онлайн розницы. Впервые за 15 лет один сегмент формировал такую долю в структуре спроса. Всего онлайн ритейлеры заняли почти 0,8 млн кв.м, что даже немногим больше, чем в прошлом году. При этом ещё 95 тыс.кв.м было занято этим сегментом по договорам субаренды. Таким образом, несмотря на уже большие набранные объёмы в последние годы, онлайн ритейл продолжает развивать логистическую инфраструктуру и сохраняет позиции лидера по активности на складском рынке.

Сократилась доля сделок по типу built-to-suit (строительство под клиента). Это минимальное значение с 2020 г., в 2020 г. и 2021 г. сделки такого типа формировали почти половину годового объёма.

В 2022 году было построено 1,7 млн.кв.м складских помещений. Несмотря на сложности, которые испытывала строительная отрасль в этом году, реализация складских проектов не остановилась. Более того, складской рынок практически повторил рекорд прошлого года по объёму нового строительства, а годовой показатель ввода стал вторым за всю историю рынка.

К концу года объем доступного предложения, включая субаренду, составил 466 тыс.кв.м. К началу 2023 года складской рынок подошел в состоянии дефицита свободных площадей: их доля составила 2,6% от общего объема предложения, вернувшись к уровню 2020 года.

По итогам IV квартала 2022 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях составила 5 675 руб./кв.м. Таким образом, после падения весной арендные ставки стабилизировались и сохранялись примерно на одном уровне на протяжении

последних двух кварталов. Небольшие колебания относительно предыдущего квартала связаны с изменением в структуре вакантных площадей, в частности, с окончанием строительства некоторых объектов, а также уходом с рынка ряда ранее вакантных блоков.

Среднерыночное значение операционных расходов на конец года составило 1 317 руб./кв.м в готовых помещениях и 1 406 руб./кв.м в строящихся объектах, практически не изменившись по сравнению с предыдущим кварталом.

Общая площадь торговых центров, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. В Москве за этот год построены 104 тыс.кв.м торговых площадей.

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5...20 тыс.кв.м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур», «Место встречи Экран» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы» и «Сказка», которым владеет «Центринвест». Строительство 110 тыс.кв.м новых площадей в Москве перенесено на 2023...2024 годы. Однако, сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 37% и 41% соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex находится в процессе реструктуризации – закрывает менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho, а также перезаключает контракты по оставшимся брендам на новое юридическое лицо и готовит открытие торговых точек на апрель/май.

Среди брендов, которые уже трансформировались – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России и их магазины начали возобновлять работу.

Доля свободных площадей в торговых центрах Москвы демонстрирует рост в IV кв. в связи с завершением процессов расторжения договоров аренды иностранными ритейлерами. По-прежнему сохраняются предпосылки для увеличения данного показателя – оптимизируют число торговых точек бренды Uniqlo, Adidas и OBI. Одновременно с этим российские fashion-ритейлеры успешно занимают освободившиеся пространства, расширяют свое присутствие на рынке и открывают флагманские точки продаж.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По тем договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров.

Общая площадь помещений, предоставляемых ПАО «О11» в аренду, составляет около 0,3% коммерческих площадей Московского региона.

Деятельность Общества направлена на повышение уровня сервиса для арендаторов, расширение комплекса оказываемых услуг и улучшение их качества. С целью предложения потенциальным клиентам наиболее полного спектра услуг ПАО «О11» работает над совершенствованием структуры работы с недвижимостью, для чего имеются все необходимые составляющие:

собственные помещения, предоставляемые арендаторам под офисы, склады, производство, торговую и развлекательную деятельность;

большая территория, расположенная с внутренней стороны третьего транспортного кольца и рядом со станцией метро "Ленинский проспект" и станцией Московского центрального кольца «Площадь Гагарина»; операторы телефонной связи и операторы сети "Интернет"; сети электро-, тепло-, водоснабжения и канализации; проектно-строительная служба; высокопрофессиональные кадры.

Предприятие старается предлагать офисную недвижимость с готовой отделкой, которую удобно адаптировать под итоговый дизайн-концепт арендаторов. Особое внимание уделяется использованию универсальных, компактных планировок, позволяющих оперативно адаптировать офисное пространство.

Существенным преимуществом для деятельности ПАО «О11» является его выгодное месторасположение, которое обеспечивается близостью метро «Ленинский проспект» и станции МЦК «Площадь Гагарина», а также развязкой таких крупных автомагистралей, как ТТК и Ленинский проспект. Наличие вместительного охраняемого паркинга полностью решает проблемы с парковкой как для арендаторов, так и для их гостей.

Для успешной работы Общества на постоянной основе проводятся работы по развитию и совершенствованию имеющихся в наличии надежных инженерных систем жизнеобеспечения, высококачественной связи, современных систем контроля доступа и видеонаблюдения, высококачественной отделке помещений и мест общего пользования.

В целом на рынке коммерческой недвижимости остаются негативные тенденции, связанные с влиянием пандемии, падением курса рубля, снижением темпов экономического роста, санкциями, спадом на мировом рынке и в мировой экономике в целом.

Итоги работы Общества в целом на рынке недвижимости в 2022 году можно оценить как удовлетворительные.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

В 2022 году Общество не только сохранило свои позиции на рынке офисной и складской недвижимости, но и существенно укрепило их. Это произошло за счет и более гибкой ценовой политики, и внимательного отношения к действующим арендаторам. Была отрегулирована система взаимодействия с арендаторами, документооборот стал более эффективным и своевременным, внедряется ЭДО.

Регулярно производился ремонт ряда нуждающихся в этом строений и помещений.

ПАО «О11» не прогнозирует и не планирует в будущем обязательств, которые могли бы оказать негативное влияние на деятельность акционерного общества.

Вид основной деятельности Общества - 68.20 - "Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом".

Обществом регулярно организуются и проводятся необходимые мероприятия, положительно влияющие на окружающую среду Москвы и городскую экологическую культуру. Это дает возможность централизовать управление процессами движения отходов и образования выбросов в атмосферный воздух, принимать меры к защите окружающей среды на территории Общества и в пределах его санитарной зоны, планировать и осуществлять защитные мероприятия.

ПАО «О11» строго соблюдает российское законодательство в области охраны окружающей среды, для чего выделяет значительные финансовые средства и пользуется услугами специализированных организаций.

Постоянно проводятся работы по отслеживанию концентрации опасных веществ в сточных водах, улучшению функционирования ливневой канализации. Применяются современные технологии вентиляции и кондиционирования воздуха, обнаружения и предупреждения возгораний. Обновляется санитарно-техническое оборудование.

Сведены до минимума потеря воды и тепловой энергии. Применяются современные методы логистики при складировании и хранении материальных ценностей, исключая коррозии, гниения, иную их порчу и отрицательные взаимодействия с природной средой.

Проводятся мероприятия, направленные на повышение безопасности, соблюдение санитарии и гигиены производственных, строительных, ремонтных работ и процессов приготовления и хранения пищи и продуктов питания. Строго регламентирован и соблюдается порядок уборки территории, складирования, сортировки, накопления и вывоза отходов, содержания мест складирования.

В планах - продолжение работы по указанным выше направлениям. Это должно повысить привлекательность имеющихся площадей для потенциальных арендаторов.

Запущен информационный ресурс «Предложения наших арендаторов», где размещаются предложения с товарами и услугами арендаторов. Данный ресурс направлен на помощь сотрудникам, арендаторам и посетителям в нахождении интересных предложений от проверенных поставщиков и получение заявок на предлагаемую продукцию и услуги.

Обществом выработаны и продолжают использоваться три основных взаимосвязанных задачи, абсолютно необходимых для реализации стратегии выживания Общества:

- 1) снижение расходов, экономически обоснованная численность работающих;
- 2) оптимизация и структурная перестройка, отказ от экономически нецелесообразной деятельности;
- 3) совершенствование коммерческой политики.

Вышеперечисленные мероприятия направлены на решение вопросов бытового характера работы организации.

4. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

4.1. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) от основной деятельности

В отчетном году на результаты финансово-хозяйственной деятельности и изменение размера выручки от продажи товаров, продукции, услуг и получения прибыли (убытков) ПАО «О11» от основной деятельности влияли следующие факторы:

рост стоимости коммунальных услуг в т.ч. электроэнергии, платы за пользование водными ресурсами, за средства коммуникации и вывоз мусора;

увеличение стоимости ремонтных работ, материалов, маркетинговых услуг;

продолжающиеся последствия экономического кризиса, вызванного пандемией коронавируса COVID-19 и усиленного международными санкциями из-за проведения СВО;

изменение размера выручки от продажи организацией услуг и прибыли от основной деятельности;

изменение курсов иностранных валют;

решения государственных органов;

иные экономические, финансовые и политические факторы.

Рынок недвижимости в 2022 году, как и другие секторы экономики, продолжил приспосабливаться к устанавливающейся действительности. На выполнение этих задач была направлена работа Совета директоров Общества в 2022 году.

Финансовое положение Общества стабильно и устойчиво, уровень кредитного риска – минимальный.

Получение выручки носит устойчивый характер.

Выручка, полученная Обществом за 2022 год от основной деятельности, составила 1 842 355 тысяч рублей.

По результатам 2022 финансового года получена прибыль в сумме 987 868 187 рублей 07 копеек.

Совет директоров в целом рассматривает результаты развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности как успешные.

4.2. О работе Совета директоров в 2022 году.

В своей работе Совет директоров Общества отводит решающую роль обеспечению прав акционеров, предотвращению возникновения корпоративных

конфликтов, формированию и реализации стратегии развития Общества, а также обеспечению роста капитализации Общества.

Заседания Совета директоров в отчетном году проводились по мере возникновения вопросов, связанных с текущей финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Принимаемые Советом директоров решения были своевременными и направлены на решение насущных задач. Всего было проведено 22 заседания Совета директоров.

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества за отчетный период Совет директоров ПАО «О11» рассматривал на своих заседаниях вопросы, относящиеся к его компетенции:

рассмотрение вопросов о созыве общего собрания акционеров, включая утверждение повестки дня общего собрания акционеров, утверждение даты составления списка акционеров, имеющих право на участие в голосовании на общем собрании акционеров, утверждение перечня информации, предоставляемой акционерам при подготовке к проведению общего собрания акционеров, утверждение формы и текста бюллетеней для голосования на общем собрании акционеров, предварительное утверждение годового отчета Общества за 2020 год, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и убытках (счета прибылей и убытков), а также распределение прибыли и убытков Общества по результатам финансового года и вопрос о выплате дивидендов за предыдущие годы с частичным использованием прибыли за предыдущие годы, рассмотрение кандидатуры аудиторской фирмы для проведения аудиторской проверки с целью подтверждения достоверности данных, содержащихся в бухгалтерской и финансовой отчетности, утверждение формы сообщения акционерам о проведении общего собрания акционеров, рассмотрение вопроса о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ПАО «О11» управляющей организации;

вопросы, связанные с участием в организациях и с деятельностью дочерних организаций;

вопросы, связанные с утверждением отчетов эмитента (ежеквартальные отчеты) ценных бумаг;

вопросы по предоставлению полномочий уполномоченным лицам Общества;

другие вопросы, относящиеся к финансово-хозяйственной деятельности Общества.

В работе Совета директоров основным стратегическим концептом является разработка и реализация новых инвестиционных проектов, обеспечивающих прирост выручки.

Обязанности членов Совета директоров исполняются на безвозмездной основе, компенсационных и иных выплат не предусмотрено.

В Обществе образован и действует комитет по аудиту Совета директоров. Задачей комитета является предотвращение нарушений и реагирование на факты нарушений законодательства и внутренних регламентов Общества членами органов управления, органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и работниками Общества, а также контроль за разработкой и поддержанию мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению Обществу. В задачи комитета по аудиту входит координация деятельности с внешним аудитором Общества.

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

В отчетном, 2022 году, Общество не использовало и не потребляло такие виды энергетических ресурсов, как атомная энергия, электромагнитная энергия, нефть, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и другие.

Обществом в 2022 году использовано:
электрической энергии – 21 975 967 кВт/ч на общую сумму 142 543 750 рублей 70 копеек;
теплоэнергии – 13 614,31 Гкал на общую сумму 28 762 072 рубля 26 копеек;
бензина автомобильного (АУ-95) – 2 070 литров на общую сумму 108 859 рублей 00 копеек.

6. Перспективы развития Общества

Рынок коммерческой недвижимости серьезно затронули пандемия и кризисные явления предшествующих годов. Учитывая, что показатель доходности в данном сегменте экономики существенно снизился, в целом для участников рынка коммерческой недвижимости все еще продолжается непростой период.

В 2022 году принятие различными странами экономических санкций в отношении Российской Федерации, увеличение волатильности на рынке капитала, а также падение курса рубля повышают уровень неопределенности в российской бизнес среде. По мнению специалистов, ожидается обострение конкуренции на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому при проработке перспектив развития, руководством Общества учитывался тот факт, что любому объекту коммерческой недвижимости, чтобы оставаться экономически устойчивым, нужно быть многофункциональным.

Для повышения конкурентоспособности и привлекательности сдаваемых в аренду помещений Обществом регулярно проводятся следующие мероприятия:

- благоустройство территории;
- работы по модернизации систем вентиляции, кондиционирования и отопления;
- совершенствование работы службы технического обеспечения инженерных систем зданий;
- организация мест питания для сотрудников Общества и арендаторов;
- работы по текущему ремонту помещений;
- разработка комплекса сопутствующих услуг, оказываемых арендаторам.

Также продолжались и будут продолжаться работы, с учетом уже сделанного, по созданию и оформлению большой зонированной территории с пространствами для прогулок и мест отдыха для сотрудников арендаторов и их посетителей. Общество имеет возможность предоставления площадей под совместные перспективные проекты и работы.

Руководство Общества не прогнозирует и не планирует в будущем обязательств, которые могли бы оказать негативное влияние на деятельность Общества. Принимаются все необходимые меры для обеспечения экономической устойчивости деятельности Общества.

Будет продолжена работа по реализации Программы энергосбережения с разработкой и выполнением ежегодных планов мероприятий по энергосбережению. Намечено регулярно проводить работы по обследованию всех зданий, счетчиков воды, электроэнергии и т.п., а также энергоаудит отдельных зданий, Продолжатся работы по замене прожекторов и малоэффективных светильников на светодиодные, установленные инфракрасные обогреватели, замене ламп накаливания на энергосберегающие и многое другое.

В планах руководства Общества - организация и проведение необходимых мероприятий, положительно влияющих на окружающую среду Москвы и городскую экологическую культуру. Это даст возможность централизовать управление процессами движения отходов и образования выбросов в атмосферный воздух, принимать меры к защите окружающей среды.

Общество намерено строго соблюдать российское законодательство в области охраны окружающей среды, для чего планирует выделять значительные финансовые средства и пользоваться услугами специализированных организаций.

Также планируется применять современные технологии вентиляции и кондиционирования воздуха, обновлять санитарно-техническое оборудование.

Будут продолжены работы по улучшению безопасности, санитарии и гигиене строительно-ремонтных работ и процессов приготовления и хранения пищи и продуктов питания.

Общество намерено и в дальнейшем соблюдать жестко регламентированный порядок уборки территории, складирования, сортировки, накопления и вывоза отходов, содержания мест складирования.

Общество не планирует организацию нового производства, значительного расширения или сокращения деятельности, а также изменения вида основной деятельности.

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

В течение 2022 года решений о выплате дивидендов Обществом не принималось.

В течение 2022 года на основании заявлений акционеров при личном обращении, при обращении наследников акционеров, вступивших в право наследования, а также законных представителей акционеров Обществом перечислялись дивиденды, начисленные ранее по решению годового Общего собрания акционеров от 27.08.2020г., протокол №40 от 31.08.2020г., но невыплаченные акционерам по неактуальным либо некорректным реквизитам, содержащимся в списке лиц в целях осуществления выплаты дивидендов.

По состоянию на 31.12.2022г. в результате обращений акционеров с целью получения дивидендов, начисленных, но не выплаченных в связи с тем, что у ПАО "О11" и регистратора ПАО "О11" отсутствовали точные и необходимые адресные данные или банковские реквизиты, сумма невыплаченных дивидендов составляет 12 248 575 рублей 50 копеек (с учетом начисленного налога в размере 13%), что составляет 0,3496% от общего размера объявленных и начисленных дивидендов.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Риски, о которых Общество не знает или в настоящее время считает несущественными, могут привести к снижению доходов, повышению расходов или иным событиям или последствиям, неблагоприятно отражающимся на деятельности Общества. В случае возникновения одного или нескольких нижеописанных рисков Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Определение в настоящее время конкретных действий Общества при наступлении какого-либо из перечисленных факторов риска события не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Общество использует системный подход в области управления рисками. Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка негативных изменений с наступлением риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками.

Управление рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ. Обществом осуществляется мониторинг изменений в законодательстве, касающихся деятельности Общества, и проводится правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Общество осуществляет значительные инвестиции в недвижимое имущество, которое используется в качестве помещений, предназначенных для сдачи в аренду. Стоимость арендной платы может снижаться или расти в результате различных обстоятельств, в частности, по следующим причинам:

- а) изменения конкурентной среды;
- б) изменения уровня привлекательности недвижимости в силу изменения страновых и региональных рисков;
- в) изменения спроса на коммерческое недвижимое имущество.

Отраслевые риски

Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность, связанная с арендой и управлением собственным или арендованным недвижимым имуществом. Основной рынок, на котором эмитент осуществляет свою деятельность, - г. Москва.

В отношении отраслевых рисков руководством Общества производится оценка будущего спроса на основе прогнозов доходов и нужд населения и уровня потребления с целью выявления и определения наиболее привлекательных для деятельности Общества контрагентов.

Оцениваются тенденции в отношении предоставления в аренду площадей, сегментация спроса по форматам и состояние конкурентной среды. На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкурентных позиций и увеличение прибыльности Общества. Снижение спроса на арендуемые помещения или изменение потребительских предпочтений могут отразиться на размере выручки и доходов эмитента и негативным образом отразиться на деловой деятельности, финансовом положении и финансовых результатах Общества. Общество осуществляет значительные инвестиции в недвижимое имущество, которое используется в качестве помещений, предназначенных для сдачи в аренду.

Рынок недвижимости, особенно в крупных городах России, является высококонкурентным, и когда экономические условия являются благоприятными, то стоимость высококачественных объектов может увеличиваться. Невозможность заключить новые договоры аренды недвижимого имущества или возобновить/продлить их на приемлемых условиях может оказать существенное негативное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение. Общество осуществляет свою деятельность только на внутреннем российском рынке. Общество не осуществляет и не планирует осуществлять деятельность на внешнем рынке. Эффективность деятельности Общества в значительной мере зависит от размера арендной платы за используемое движимое и недвижимое имущество и стоимости строительства.

Вероятность возникновения рисков, связанных с изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности, для владельцев ценных бумаг Общества незначительная. Возможное ухудшение ситуации в отрасли на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам существенного влияния не окажет.

Опираясь на базовые прогнозы развития всех сегментов коммерческой недвижимости Москвы, можно сделать осторожный вывод, что развивающаяся ситуация может привести к заметному сокращению спроса и снижению сделок по аренде офисов, складских помещений и помещений в торговых центрах. Необходимо учитывать и тот факт, что негативная ситуация окажет влияние практически на все сферы экономики. Все это может заставить участников рынков коммерческой недвижимости скорректировать стратегии. Деловая активность сокращается и на офисном рынке, и на рынке предоставления складских помещений. По мнению руководства Общества, с учетом ситуации, возможных изменений и колебаний в отрасли (на внутреннем и внешнем рынках), возможно ухудшение ситуации на рынке недвижимости.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества прибегнет к диверсификации, способствующей наращиванию доходов от своей деятельности. При этом приемлема любая не запрещенная законом деятельность для извлечения прибыли.

Финансовые риски

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня процентного, валютного, кредитного рисков и риска ликвидности.

Производится выбор наиболее оптимальных способов финансирования и согласование сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются.

К финансовым рискам относятся следующие:
колебания валютного курса;

риски, связанные с возникновением непредвиденных затрат и снижением доходов;

риски, связанные с растущей инфляцией.

С целью уменьшения влияния указанных рисков Обществом предпринимается:

номинирование выручки в рублях и валюте по видам валют;

получение валютных доходов и их своевременная конвертация;

получение доходов от диверсификации;

получение доходов от финансовых вложений по видам и срокам вложений;

создание резервов.

Общество не подвержено значительным рискам, связанным с изменениями процентных ставок по кредитным обязательствам. Общество имеет возможность вести хозяйственную и экономическую деятельность без привлечения заемных средств. Влияние риска значительного роста инфляции, который приведет к увеличению стоимости заемных средств, на деятельность Общества незначительно. Однако, рост инфляции может привести к увеличению затрат Общества (за счет роста цен на энергоресурсы и товарно-материальные ценности), и как следствие, падению прибыли Общества и рентабельности его деятельности. Изменения налоговой политики и условий государственного регулирования также могут существенно изменить условия получения и использования прибыли. Общество в своей деятельности ориентировано на минимизацию финансовых рисков за счет выбора экономически обоснованного вида основной деятельности, диверсификации общей деятельности и оптимизации структуры источников средств, а также за счет привлечения опытного управленческого персонала.

Правовые риски.

На деятельность Общества оказывают влияние следующие факторы:

непредвиденность законодательства относительно перспектив находящихся на территории центра Москвы хозяйствующих субъектов;

колебания валютного курса, вызывающие инфляционные процессы, удорожание поставляемых ресурсов и оказываемых услуг.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования, изменением налогового законодательства, изменением правил таможенного контроля и пошлин, малозначимы для предприятия, т.к. Общество основную деятельность осуществляет в Российской Федерации, крупных поставщиков и покупателей за пределами Российской Федерации не имеет.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), для предприятия не актуальны, т.к. Общество не осуществляет деятельности, подлежащей лицензированию.

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, не актуальны, т.к. Общество не осуществляет деятельности, подлежащей лицензированию. Текущих судебных процессов, в которых участвует Общество и которые могут иметь значительное влияние на экономическую стабильность Общества, нет.

В целях снижения правовых рисков Общество осуществляет постоянный мониторинг изменений действующего законодательства, следит за законотворческой деятельностью законодательных органов и оценивает потенциальное влияние на деятельность Общества возможных новаций в области законотворчества.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск).

Уменьшение числа контрагентов Общества вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Общества, качестве проводимых работ и предоставляемых услуг или характере деятельности Общества в целом маловероятно. Рейтинг деловой репутации Общества обусловлен за счет анализа данных и прогнозов по вопросам диверсификации рисков при работе на различных сегментах рынка по предоставлению в аренду складских, офисных и торговых помещений. Общество регулярно проводит ряд мероприятий для повышения

конкурентоспособности и привлекательности сдаваемых в аренду помещений. Общество не прогнозирует падения уровня деловой репутации на фоне ухудшения ситуации экономики в целом и рынка недвижимости, в частности. Однако, Обществом планируется ряд мероприятий, направленных, на привлечение новых арендаторов и контрагентов, на дальнейшее эффективное и благотворное сотрудничество с уже имеющимися.

Стратегический риск.

Управление стратегическими рисками в Обществе основано на анализе рынка предоставляемых услуг. Экономическая целесообразность такого подхода к управлению риском обусловлена характеристиками и спецификой такого рынка. На протяжении последних пяти лет Обществом проводится работа по постоянному мониторингу рынка недвижимости. Это позволяет определить дополнительные источники улучшения деятельности, оптимизировать процесс управления, не входя в противоречие с одной из основных задач бизнеса – доходностью. В связи с этим риск возникновения у Общества убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Общества (стратегическое управление) и выражающихся в не учете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности Общества, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Общество может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Общества, минимален.

Органы управления Общества всесторонне рассматривают ситуацию в стране и регионе. Ведется непрерывная работа по анализу складывающейся ситуации и поиску наиболее оптимальных решений.

Риски, связанные с деятельностью эмитента.

Одним из рисков для ПАО "О11" является риск неисполнения хозяйственных договоров. К указанному риску относятся:

- риск отказа партнера от заключения договоров после проведения переговоров;
- риск заключения договоров на условиях, отличающихся от наиболее приемлемых либо обычных для Общества и конкурентной среды, в которой ведет свою деятельность Общество;
- риск задержки выполнения партнерами текущих договорных обязательств;
- риски возникновения непредвиденных затрат, в том числе увеличение рыночных цен на ресурсы и услуги, приобретаемые в процессе деятельности, риск необходимости выплат штрафных санкций и судебные издержки;
- риск потери доходов вследствие снижения спроса на услуги, представляемые Обществом.

Предприятие будет ощущать влияние колебаний валютного курса на свою деятельность, поскольку общие тенденции колебаний положения рубля вызывают инфляционные процессы, удорожание поставляемых ресурсов и оказываемых услуг. ПАО "О11", и владельцы его ценных бумаг могут быть подвергнуты факторам риска по причинам, присущим любому предприятию в том числе:

- в сфере экономических причин - из-за растущей инфляции;
- в сфере социальных причин - из-за невозможности комплексно в полной мере удовлетворить работников предприятия выгодами и условиями, соответствующими росту человеческих потребностей;
- в сфере экологии - из-за непредвиденности законодательства относительно перспектив находящихся на территории центра Москвы предприятий.

Общество не участвовало и не планирует участвовать в судебных процессах, которые могут существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, и не отвечает по долгам третьих лиц. Рисков, связанных с участием в текущих

судебных процессах и возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, нет.

Отсутствуют риски, связанные со следующими факторами:

отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы);

возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества;

возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи проводимых работ и предоставляемых услуг Общества. Общество предполагает возможность возникновения иных затруднений в осуществлении основной хозяйственной деятельности. В связи с этим Обществом рассматриваются возможные сценарии развития ситуации и действия, включая перечисленные в других рисках.

9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении

9.1. Лицо, которое совершило существенную сделку – ПАО «О11»;

категория существенной сделки - крупная сделка;

вид и предмет существенной сделки – договор подряда;

содержание существенной сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная существенная сделка - выполнение строительно-монтажных работ по строительству объекта «Культурно-досуговый центр с кинотеатром» на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0001010:1010, расположенном по адресу: Россия, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.11, стр. 35;

стороны и выгодоприобретатели по существенной сделке - сторонами договора являются ПАО «О11» и Общество с ограниченной ответственность «Меда строй»;

срок исполнения обязательств по существенной сделке – 455 календарных дней;

размер существенной сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов ПАО «О11» - 1 300 000 000,00 (Один миллиард триста миллионов) рублей 00 копеек, что составляет 36,45 процентов балансовой стоимости активов ПАО «О11» по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату (дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате принятия решения о согласии на совершение сделки);

стоимость активов, определенная по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «О11», на последнюю отчетную дату (дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки) – 3 566 880 739 рублей на 30.09.2021г.;

дата совершения существенной сделки – 14.02.2022г.;

сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении существенной сделки в случае, когда указанное решение было принято уполномоченным органом управления ПАО «О11», принявшего решение о согласии на совершение или о последующем одобрении существенной сделки, дата принятия решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если оно принималось коллегиальным органом управления организации), или указание на то, что решение о согласии на совершение или о последующем одобрении существенной сделки не принималось – решение о согласии на совершение сделки принято Советом директоров, дата проведения заседания Совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, на котором приняты решения – 13 января 2022 года, дата составления и номер протокола

заседания Совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, на котором приняты решения – Протокол №01 от 13.01.2022г.

10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), основания (оснований) признания лица (лиц) заинтересованным (заинтересованными) в ее совершении, существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, в 2022 году не было.

11. Состав совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки

В период с 01.01.2022г. по 20.05.2022г. (дата проведения Общего годового собрания акционеров ПАО «О11») в Обществе работал Совет директоров в следующем составе

Ф.И.О. Члена Совета директоров	Дата избрания/ дата прекращения полномочий	Краткие биографические данные	Доля участия в уставном капитале % по состоянию на 20.05.2022	Сделки с акциями Общества в течение отчетного года
Горский Сергей Вячеславович	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1966 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»; Заместитель Директора ООО «СКБ АЛ»	0	Сделки не совершались
Гугнин Валерий Константинович	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1956 Образование высшее техническое, высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва	11,6685	Сделки не совершались

		Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»		
Дубленский Сергей Викторович	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1957 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: ООО «ТРЦ Гагаринский» - Генеральный директор, ООО «Комплекс – 32» - Директор	0	Сделки не совершались
Кондрашов Сергей Сергеевич	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1970 Образование: высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	16,0666	Сделки не совершались
Малинин Максим Александрович	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1975 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Начальник инновационного управления ПАО «О11»	0	Сделки не совершались
Мелихов Сергей Владимирович (Председатель)	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1949 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Директор ООО «Лабораторный корпус», Заместитель Директора ООО «Финансовый институт»	0	Сделки не совершались
Пушкарев Федор Андреевич	14.05.2021/ 20.05.2022	Год рождения: 1958 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, Моск.обл. Занимаемые должности: Директор ООО УК ТРЦ Гагаринский Генеральный директор ООО «ЗиО»	0	Сделки не совершались

В период с 20.05.2022г. (дата проведения Общего годового собрания акционеров ПАО «О11») по 31.12.2022г. в Обществе работал Совет директоров в следующем составе:

Ф.И.О. Члена Совета директоров	Дата избрания/ дата прекращения полномочий	Краткие биографические данные	Доля участия в уставном капитале % по состоянию на 31.12.2021	Сделки с акциями Общества в течение отчетного года
Горский Сергей Вячеславович	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1966 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»; Заместитель Директора ООО «СКБ АП»	0	Сделки не совершались
Гугнин Валерий Константинович	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1956 Образование высшее техническое, высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	11,6685	Сделки не совершались
Дубленский Сергей Викторович	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1957 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: ООО «ТРЦ Гагаринский» - Генеральный директор, ООО «Комплекс – 32» - Директор	0	Сделки не совершались
Кондрашов Сергей Сергеевич	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1970 Образование: высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	16,0666	Сделки не совершались
Малинин Максим Александрович	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1975 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Начальник инновационного управления ПАО «О11»	0	Сделки не совершались
Мелихов Сергей Владимирович (Председатель)	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1949 Образование: высшее техническое	0	Сделки не совершались

		Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Директор ООО «Лабораторный корпус», Заместитель Директора ООО «Финансовый институт»		
Пушкарев Федор Андреевич	20.05.2022/ не прекращены	Год рождения: 1958 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, Моск.обл. Занимаемые должности: Директор ООО УК ТРЦ Гагаринский	0	Сделки не совершались

12. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа Общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки

В период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. полномочия единоличного исполнительного органа ПАО «О11» выполняла управляющая организация.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ГЗИнвест».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ГЗИнвест».

Основание передачи полномочий:

Договор № 03/07 от 03.07.2017г., на основании решения Общего годового собрания акционеров (протокол №36 от 14.06.2017г.);

Договор № 04/07 от 03.07.2022г., на основании решения Общего годового собрания акционеров (протокол №42 от 23.05.2022г.)

ОГРН: 1027700219700

ИНН: 7726276379

Место нахождения: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.11, стр.1А, этаж 2, пом. XVI, ком.25А;

Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.11, стр.1А, этаж 2, пом. XVI, ком.25А.

Телефон: 234-47-77.

Доля в уставном капитале ПАО «О11»: долей не имеет.

Доля голосующих акций ПАО «О11»: долей не имеет.

Лицо, уполномоченное выполнять функции исполнительного органа ПАО «О11» от имени управляющей организации: Каревский Виталий Николаевич.

Доля в уставном капитале ПАО «О11»: долей не имеет

Доля голосующих акций ПАО «О11»: долей не имеет

В течение отчетного года сделок по приобретению или отчуждению акций Общества лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, не проводилось.

13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления Общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления Общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления Общества, компенсированных Обществом в течение отчетного года

Обязанности членов Совета директоров в 2022 году исполнялись на безвозмездной основе. Компенсаций расходов, связанных с осуществлением функций члена Совета директоров, не производилось.

Иные вознаграждения, включая заработную плату работников Общества, в том числе работающих по совместительству, премии, комиссионные, иные виды вознаграждений, например выплаты по договорам гражданско-правового характера, членам Совета директоров за 2022 год составили 2 768 тыс.рублей.

Размер оплаты услуг управляющей организации за 2022 год составил 2 940 тыс.рублей. При этом 2 695 тыс.рублей перечислено в течение 2022 года, 245 тыс.рублей перечислено в январе 2023 года. Управляющей организации выплачивается вознаграждение за участие в работе органа управления по договору о передаче полномочий исполнительного органа. Иных соглашений относительно каких-либо выплат между Обществом и управляющей организацией нет.

Обязанности членов Ревизионной комиссии в 2022 году исполнялись на безвозмездной основе. Компенсаций расходов, связанных с осуществлением функций члена Ревизионной комиссии, не производилось.

Иные вознаграждения, включая заработную плату работников Общества, в том числе работающих по совместительству, премии, комиссионные, иные виды вознаграждений, например выплаты по договорам гражданско-правового характера, членам Ревизионной комиссии за 2022 год не выплачивались.

Политика Общества в области вознаграждений направлена на то, чтобы обеспечить работникам справедливый размер вознаграждений не ниже среднего вознаграждения по отрасли и региону, с учетом квалификации и меры ответственности. Действующее в Обществе «Положение о премировании работников предприятия» позволяет стимулировать работников в форме премий, которые выплачиваются по результатам работы за 1-й квартал, полугодие, девять месяцев, год.

14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

Несмотря на то, что в Обществе не разработан документ по корпоративному управлению, деятельность Общества осуществляется с соблюдением требований Кодекса корпоративного управления, одобренного Советом директоров Банка России от 21.03.2014г.

Общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом. Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров –

владельцев акций одной категории, включая миноритарных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.

Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов.

Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по любым вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров.

Акционеры Общества имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика Общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об Обществе.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

В Обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Для обеспечения эффективной деятельности Общества исполнительный орган Общества учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов Общества, государства и муниципальных образований, на территории, которых находится Общество.

В Обществе сформирован Совет директоров, который выполняет следующие задачи:

определяет основные стратегические ориентиры деятельности Общества на долгосрочную перспективу, ключевые показатели деятельности Общества;

контролирует деятельность исполнительных органов Общества;

определяет принципы и подходы к организации управления рисками и внутреннего контроля в Обществе;

определяет политику Общества по вознаграждению членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества.

Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров. Председатель Совета директоров должен способствовать наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров. Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров.

Внутренним документом Общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к их проведению, и предусматривающий, в частности:

сроки уведомления членов Совета директоров о предстоящем заседании;

сроки направления документов (бюллетеней) для голосования и получения заполненных документов (бюллетеней) при проведении заседаний в заочной форме;

возможность направления и учета письменного мнения по вопросам повестки дня для членов Совета директоров, отсутствующих на очном заседании;

В Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.

Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об Обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества.

Общество раскрывает годовую и промежуточную финансовую отчетность. Годовая финансовая отчетность раскрывается вместе с аудиторским заключением.

Общество раскрывает годовую и промежуточную консолидированную финансовую отчетность. Консолидированная финансовая отчетность раскрывается вместе с аудиторским заключением.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников Общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного управления Общества обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

15. Заключение Ревизионной комиссии о достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества

ЗАКЛЮЧЕНИЕ проверки финансово-хозяйственной деятельности Публичного акционерного общества «Объединение Орджоникидзе 11» (ПАО «О11») за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022 г.

г. Москва

«28» марта 2022г.

**Ревизионная комиссия в составе:
Председатель: Кузнецов Д.А.
Члены комиссии: Мельникова О.Н.
Шатохин Д.С.**

Нами, членами ревизионной комиссии Публичного акционерного общества «Объединение Орджоникидзе 11» (ПАО «О11») (далее – «Общество») Кузнецовым Д.А., Мельниковой О.Н. и Шатохиным Д.С., с участием Главного бухгалтера Кохановой Л.К., проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности акционерного Общества за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

При проведении проверки ревизионная комиссия осуществляла следующие действия:

- проверку финансовой документации Общества, материалов по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учёта;
- проверку законности заключённых от имени Общества договоров, совершаемых сделок, расчётов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского и статистического учёта существующим нормативным положениям;
- проверку соблюдения в финансово-хозяйственной и производственной деятельности установленных нормативов, правил, ГОСТов, ТУ и пр.;
- анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, выявления резервов улучшения экономического состояния Общества и выработку рекомендаций для органов управления Общества;
- проверку своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет и прочих платежей.

При проведении проверки члены ревизионной комиссии надлежащим образом изучили все документы и материалы, относящиеся к предмету проверки.

По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества ревизионная комиссия Общества составила настоящее заключение.

Проверка проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений. В ходе проверки изучены первичные документы по расчетному и текущим счетам, проведено выборочное изучение ряда финансово-хозяйственных операций и их соответствие нормативным документам.

Отчетность подготовлена исполнительным органом ПАО «О11» в соответствии с Законом РФ «О бухгалтерском учете (№402-ФЗ от 06.12.2011г.), Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99). Ответственность за подготовку отчетности несет исполнительный орган ПАО «О11».

Уставный капитал ПАО «О11» составляет 3 336 997 рублей 80 копеек. Согласно учредительным и финансовым документам основным видом деятельности акционерного общества является коммерческая деятельность (предоставление в аренду площадей и имущества, находящегося в собственности общества) и оказание услуг.

Чистая прибыль ПАО «О11» за 2022 год составила 987 868 187 рублей 07 копеек.

Признание доходов осуществлялось в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ №9/99).

В 2022 году ПАО «О11» не использовало привлеченные средства.

Выручка от реализации продукции при формировании финансовых результатов деятельности предприятия учитывается по мере отгрузки продукции, выполнения работ или оказания услуг и предъявления покупателю расчетных документов. Для целей налогообложения выручка от реализации определяется методом начисления.

Признание и начисление расходов осуществлялось в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99).

Проведенная проверка дает достаточные основания для того, чтобы высказать мнение о том, что предоставленная отчетность не содержит существенных ошибок и соответствует нормативным документам по бухгалтерскому учету и отчетности. В процессе проверки были установлены некоторые недостатки в организации документооборота, которые не повлекли за собой существенных искажений бухгалтерской отчетности. Поэтому достоверность баланса на 31.12.2022 г. с валютой 5 012 988 тыс. руб. и отчета о финансовых результатах подтверждается.

Проверку финансово-хозяйственной деятельности и бухгалтерской отчетности ПАО «Объединение Орджоникидзе 11» за 2022 год проводила аудиторская фирма Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН».

ОРГН/ИНН: 1027700313464/7707124860.

Юридический и фактический адрес: 127473, г.Москва, ул. Селезневская, д.32, эт/каб/час 3/1/13.

Является членом саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» (СРО ААС), о чем сделана запись в Реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС 27.02.2020г. за основным регистрационным номером 12006074351.

Фамилия, имя, отчество руководителя: Смагина Наталия Владимировна.

На основании проведенного аудита составлено заключение аудиторской фирмой ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН», и сделан вывод о том, что финансовая отчетность отражает достоверно во всех существующих аспектах состояние активов и пассивов ПАО «О11» по состоянию на 31 декабря 2022г., и результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2022 год соответствуют нормативным документам в части подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ревизионная комиссия в составе:

Председатель Ревизионной комиссии: подпись Д.А. Кузнецов

Члены комиссии: подпись О.Н. Мельникова

подпись Д.С. Шатохин

16. Иная информация, предусмотренная уставом Общества или иным внутренним документом Общества

Нет.

Управляющий

подпись

В.Н. Каревский