

Утвержден акционеров ПАО «О11» от 14 мая 2021г. Протокол №41 от 17 мая 2021г. Предварительно утвержден Советом директоров ПАО «О11» Протокол №06 от 08.04. 2021г. Председатель Совета директоров ПАО «О11» подпись С.В. Мелихов печать	Общим собранием	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 2020 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.....	6
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 2020 году.....	9
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.....	12
Отраслевые риски.....	13
Финансовые риски.....	14
Правовые риски.....	14
Риск потери деловой репутации (репутационный риск).....	15
Стратегический риск.....	15
Риски, связанные с деятельностью эмитента.....	16
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.....	16
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.....17

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.....20

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.....20

14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.....21

15. Заключение Ревизионной комиссии о достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества.....22

16. Иная информация, предусмотренная уставом Общества или иным внутренним документом Общества.....24

1. Общие сведения.

Фирменное наименование Общества
полное: Публичное акционерное общество «Объединение Орджоникидзе 11»;
сокращенное: 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: размер уставного капитала эмитента 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 2020 году решением общего годового собрания акционеров Общества от 27 августа 2020 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 2020 году функции единоличного исполнительного органа Общества выполняла управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью "ГЗИнвест".

В 2020 году решением общего годового собрания акционеров Общества от 27 августа 2020 года избрана Ревизионная комиссия в составе:

Кузнецов Дмитрий Александрович;

Мельникова Ольга Николаевна;

Шатохин Дмитрий Сергеевич.

Аудитором Общества на 2020 год решением общего годового собрания акционеров Общества от 27 августа 2020 года утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Юринформ-аудит+», ОГРН 1037789065522, ИНН 7701516950.

2. Сведения о положении Общества в отрасли.

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

Согласно обзорам компании CBRE, по итогам 2020 года на рынке коммерческих площадей Московского региона сложилась нижеследующая ситуация.

По итогам 2020 года в эксплуатацию было введено 224 400 кв.м офисных помещений, что на 42% ниже показателя за 2019 год (388 100 кв.м). Учитывая перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда крупных объектов, в 2021 году объем нового офисного строительства может превысить 1 млн.кв.м. Это станет рекордным показателем ввода за последние семь лет.

58% нового ввода пришлось на сегмент класса А. В 2019 году доля площадей класса А в общем объеме нового строительства составила 43%. Наибольший объем

площадей, 146 100 кв. м, традиционно был введен в эксплуатацию в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАД, 63% из которых относятся к сегменту класса В.

Доля свободных площадей на рынке офисной недвижимости по итогам 2020 года составила 11%, что почти на 2 п.п. выше значения на конец 2019 года (9,1%). Плавное увеличение этого показателя началось со II квартала, когда ухудшение эпидемиологической ситуации и вынужденный массовый переход на удаленный формат работы привели к высвобождению некоторых площадей. Вследствие влияния пандемии на офисном рынке Москвы для аренды освободилось порядка 106 тыс.кв.м на конец 2020-го года. В среднесрочной перспективе не ожидается значительного роста доли свободных площадей.

Объем арендованных и приобретенных конечными пользователями офисных площадей по итогам 2020 года превысил 1,2 млн кв. м, что на 30% ниже значения в 2019 году. Последний раз такое существенное сокращения спроса наблюдалось в 2014 году, также на 30%. Несмотря на действовавшие в Москве ограничения и сохраняющуюся нестабильную эпидемиологическую обстановку вплоть до конца года, в IV квартале объем новых сделок увеличился до уровня I квартала, когда было арендовано и приобретено порядка 350 тыс.кв.м офисных площадей.

Снижение объема новых сделок по итогам 2020 года наблюдалось в обоих классах, однако в классе В оно было более значительным – на 36%, тогда как в классе А – на 15%. Как следствие, доля сегмента класса А увеличилась в структуре новых сделок с 26% в 2019 году до 32% в 2020 году. Сокращение объема арендованных и приобретенных офисных площадей в классе В наблюдалось во всех кольцевых зонах Москвы. Тогда как в классе А снижение произошло за счет существенного спада спроса в ЦДР, а в зонах между ТТК и МКАД, за пределами МКАД и между ЦДР и ТТК объем новых сделок в этом сегменте увеличился по сравнению со значением в прошлом году на 3%, 7% и 50 % соответственно.

Уровень средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды продемонстрировал небольшой рост по итогам 2020 года, прежде всего за счет динамичного начала года, высвобождения более дорогих офисных площадей с начала пандемии, а также отчасти за счет увеличения курса доллара к рублю.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на помещения класса В, напротив, показали небольшое снижение как в центре, так и в периферийной зоне. Ставка аренды в пределах ТТК в данном сегменте составила 20 000 руб./кв.м/год (на 4% ниже с начала пандемии) и 12 400 руб./кв.м/год за пределами ТТК (на 2% ниже с начала пандемии). В 2021 году не ожидается значительного изменения диапазонов ставок аренды.

В 2020 г. в Московском регионе было построено 793 тыс.кв.м качественных складских помещений. Показатель снизился на 13% относительно 2019 г. Ряд крупных проектов не успели завершить, как планировалось, до конца года, и их ввод в эксплуатацию должен состояться в I кв. 2021 г. Определённый «вклад» в такой сдвиг сроков могла внести пауза в строительстве весной, связанная с карантинными ограничениями.

Доля свободных площадей по итогам 2020 г. снизилась до 2,9%. Ключевым моментом стало резкое восстановление рыночной активности в IV кв.: было «поглощено» более 200 тыс.кв.м свободных площадей.

Средний уровень базовых ставок аренды вырос до 3 960 руб./кв.м/год по итогам года. Таким образом, за год, относительно конца 2019 г., показатель вырос лишь на 1,5%.

В 2020 г. фактический объем ввода в эксплуатацию торговых площадей составил 242 тыс.кв.м (11 объектов с торговой составляющей). Пандемия не скорректировала планы девелоперов по открытию крупных объектов. Объем нового ввода в 2020 г. превысил показатель предыдущего года на 21%.

К концу 2020 г. уровень вакантных площадей в ТЦ Москвы составил 9,3%, увеличившись за год на 3,7 п.п. Наиболее уязвимыми с точки зрения воздействия пандемии оказались небольшие арендаторы — представители малого и среднего бизнеса: только в период с ноября по декабрь количество свободных блоков площадью до 100 кв.м увеличилось в 1,5 раза.

По итогам 2020 г. прайм-ставка аренды снизилась относительно прошлогоднего уровня на 20% в топовых моллах и на 24% в ключевых моллах.

Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах.

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 2020 году можно оценить как удовлетворительные.

3. Приоритетные направления деятельности Общества.

В 2020 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, многим из которых была оказана поддержка в виде скидок по оплате арендных платежей в самый острый период локдауна, вызванного пандемией коронавируса COVID-19. Была отрегулирована система взаимодействия с арендаторами, документооборот стал более эффективным и своевременным, внедряется ЭДО.

Намечено регулярно производить ремонт ряда нуждающихся в этом строений и помещений, для чего планируется заключение и проводятся регулярные переговоры с целью заключения договоров на разработку проектно-технической документации и выполнения подрядных работ.

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".

В целях реализации задач, предусмотренных Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ "Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", руководством Общества была разработана Программа энергосбережения, а на ее основании - ежегодные планы мероприятий по энергосбережению. На основании проведенного обследования всех зданий, счетчиков воды, электроэнергии и т.п. продолжаются и планируются работы по энергоаудиту отдельных зданий, замене прожекторов и МОП-светильников на светодиодные, установке инфракрасных обогревателей, по замене ламп накаливания на энергосберегающие и многое другое.

Обществом регулярно организуются и проводятся необходимые мероприятия, положительно влияющие на окружающую среду г. 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.

Предельно допустимые выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух на территории Общества подтверждены санитарно-эпидемиологическим заключением Главного государственного санитарного врача по г. Москве и экспертным заключением Центра гигиены и эпидемиологии в г. Москве.

Проводятся мероприятия по снижению 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 соприкосновение вод с опасной и агрессивной средой. 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. Жестко регламентирован и соблюдается порядок уборки территории, складирования, сортировки, накопления и вывоза отходов, содержания мест складирования.

В планах - продолжение работы по указанным выше направлениям с тем, чтобы арендаторы тратили все меньше средств на обустройство, нормой для всей коммерческой недвижимости стало полное оснащение площадей коммунальными ресурсами и современным оборудованием для их поставки. Это должно повысить привлекательность имеющихся площадей для потенциальных арендаторов.

Также в планах ПАО «О11» - участие в экономически привлекательных проектах, инвестиции с целью получения прибыли.

Был запущен и планируется к развитию 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 предлагаемые 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 обслуживания работы организации.

Появление существенных событий, факторов, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Обществом в будущем таких же или более высоких результатов по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный год, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов) маловероятно.

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 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;
экономический кризис, вызванный пандемией коронавируса COVID-19 .

Пандемия коронавируса, охватившая в 2020 году весь мир, показала, насколько необходимо уметь адаптироваться к новым условиям. Рынку недвижимости, как и другим секторам экономики, приходится приспосабливаться к устанавливающейся действительности.

Часть арендаторов была вынуждена пересмотреть свою потребность в арендуемых площадях из-за частичного перевода сотрудников на удаленную работу.

Покупатели, в целях соблюдения рекомендуемых санитарных норм и руководствуясь принципами собственной безопасности, снизили посещение торговых центров и прочих предприятий торговли. Однако Совет директоров Общества находит и положительные моменты в разворачивающихся реалиях. Так, например, возрос покупательский спрос в сегменте онлайн, что, несомненно, повлечет за собой увеличение спроса на складские площади.

На результаты финансово-хозяйственной деятельности оказали влияние следующие факторы:

изменение размера выручки от продажи организацией услуг и прибыли от основной деятельности;
инфляция;
изменение курсов иностранных валют;
решения государственных органов;
иные экономические, финансовые и политические факторы.

Росту стоимости арендных ставок на объектах коммерческой недвижимости мешает экономический кризис, который оказывает существенное давление на весь рынок коммерческой недвижимости. Поэтому, вероятнее всего, выход цен на докризисный уровень будет происходить постепенно по мере восстановления экономики, то есть в ближайшие 1-2 года.

Вместе с тем, финансовое положение Общества стабильно и устойчиво, уровень кредитного риска – минимальный.

Получение выручки носит устойчивый характер.

Выручка, полученная Обществом за 2020 год от основной деятельности, составила 1 205 632 тысячи рублей.

Благодаря грамотно выстроенной стратегии, Обществом по результатам 2020 года получены внереализационные доходы в сумме 4 239 664 тысяч рублей, том числе доходы от участия в других организациях и в виде процентов по размещенным денежным средствам в сумме 1 308 817 тысяч рублей.

По результатам 2020 финансового года получена прибыль в сумме 1 992 465 661 06 копеек.

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

4.2. О работе Совета директоров в 2020 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. Несмотря на установленные эпидемиологические ограничения, включая период локдауна, вызванного пандемией коронавируса COVID-19, работа Совета директоров не останавливалась. Принимаемые Советом директоров решения были своевременными и направлены на решение насущных задач. Всего было проведено 26 заседаний 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 2019 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;

вопрос, связанный назначением Главного бухгалтера Общества;

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

вопросы, связанные с утверждением ежеквартальных отчетов эмитента ценных бумаг и утверждением изменения (корректировки) информации, раскрытой в годовом отчете;

вопросы по предоставлению полномочий уполномоченным лицам Общества;

вопросы с организацией комитета Совета директоров по аудиту;

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 Обществом. 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, 2020 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 2020 году использовано:

электрической энергии – 17 133 196 кВт/ч на общую сумму 100 478 414 рублей 17 копеек;

теплоэнергии -11 371,51 Гкал на общую сумму 21 990 545 рублей 86 копеек;

бензина автомобильного (AU-95) - 1 215 литров на общую сумму 57 195 рублей 50 копеек.

6. Перспективы развития Общества.

Рынок коммерческой недвижимости серьезно затронули пандемия и кризисные явления 2020 года. Учитывая, что в прошлом году показатель доходности в данном сегменте экономики существенно снизился, в целом для участников рынка коммерческой недвижимости все еще продолжается непростой период. В этом году, по мнению специалистов, ожидается обострение конкуренции на рынке коммерческой недвижимости.

Поэтому, при проработке перспектив развития, Обществом учитывается тот факт, что сегодня любой объект коммерческой недвижимости, чтобы оставаться экономически устойчивым, должен быть многофункциональным.

Для повышения конкурентоспособности и привлекательности сдаваемых в аренду помещений Обществом регулярно планируются и 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 планируются и продолжатся 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.

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

Обществом 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 МОП-светильников на светодиодные, установленные инфракрасные обогреватели, замене ламп накаливания на энергосберегающие и многое другое. Общество продолжит начатые мероприятия по установке автоматической конденсаторной установки, реле времени на водонагревателях и автоматики на системе отопления, покрытие окон керамической спецпленкой.

В планах Общества организация и проведение необходимых мероприятий, положительно влияющих на окружающую среду г. 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 выделяет значительные финансовые средства и пользоваться услугами специализированных организаций.

Общество также планирует применять современные технологии вентиляции и кондиционирования воздуха, обнаружения и предупреждения возгораний, 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.

В связи с пандемией коронавируса COVID-19, распространением заболевания в мировых масштабах и с учетом принимаемых мер по нераспространению коронавирусной инфекции, руководство Общества предполагает возможность ухудшения ситуации в отрасли. Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность, связанная с арендой и управлением собственным или арендованным недвижимым имуществом. Основным рынком, на котором ПАО «О11» осуществляет свою деятельность - г. Москва. В связи с этим руководством Общества рассматриваются возможные сценарии развития ситуации и действия, которые позволят затормозить и минимизировать потери от процессов на рынке недвижимости, связанных с последствиями пандемии COVID -19, в том числе планируется ряд мероприятий, направленных, на привлечение новых арендаторов и контрагентов, на дальнейшее эффективное и благотворное сотрудничество с уже имеющимися. В частности рассматриваются возможность предоставления арендаторам скидок, арендных каникул, иные возможные действия.

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

Дивидендный период: Год: 2019, полный год.

Орган управления Общества, принявший решение об объявлении дивидендов: Общее собрание акционеров.

Дата проведения собрания (заседания) органа управления Общества, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 27.08.2020г.

Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов: 07.09.2020г.

Дата составления протокола: 31.08.2020г.

Номер протокола: 40.

Категория (тип) акций: обыкновенные

Размер объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 10,50

Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.: 3 503 847 690,00

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям эмитента одной категории (типа), руб.: 3 489 800 265,50

Источник выплаты объявленных дивидендов: прибыль, полученная по результатам 2019 года и прибыль, полученная по результатам предыдущих лет

Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли, %: 100

Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %: 99,5991

Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов:

Срок выплаты дивидендов номинальному держателю и являющемуся профессиональным участником рынка ценных бумаг доверительному управляющему, которые зарегистрированы в реестре акционеров, не должен превышать 10 рабочих дней, а другим зарегистрированным в реестре акционеров лицам - 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. В соответствии с действующим законодательством этот срок истек 12.10.2020г.

Форма и иные условия выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества:
Денежные средства

Объявленные дивиденды по акциям Общества по состоянию на 12.10.2020г. выплачены Обществом не в полном объеме.

Причины невыплаты доходов по эмиссионным ценным бумагам Общества: дивиденды в сумме 14 047 424,50 рублей не были выплачены акционерам по причине неактуальных либо некорректных реквизитов, содержащихся в списке лиц в целях осуществления выплаты дивидендов.

После истечения срока выплаты дивидендов 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 27.08.2021г., прокол №40 от 31.08.2020г., но невыплаченные акционерам по неактуальных либо некорректных реквизитов, содержащихся в списке лиц в целях осуществления выплаты дивидендов.

По состоянию на 31.12.2020г. 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 12 943 612 рублей 50 копеек (с учетом начисленного налога в размере 13%), что составляет 0,37% 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, из-за:

- 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

В отношении отраслевых рисков 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. Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность, связанная с арендой и управлением собственным или арендованным недвижимым имуществом. Основным рынком, на котором эмитент осуществляет свою деятельность, - г. Москва.

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. Стоимость арендной платы может снижаться или расти в результате различных обстоятельств, в частности, из-за:

а) изменения конкурентной среды;

б) изменения уровня привлекательности недвижимости в силу изменения страновых и региональных рисков;

в) изменения спроса на коммерческое недвижимое имущество.

Волатильность цены на нефть и повышение странового риска под влиянием геополитической конъюнктуры повлияли на девальвацию рубля в 2020 году. Обменный курс увеличился. Совокупность этих факторов будет сдерживать динамику рынка коммерческой недвижимости.

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 эмитента 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 ПАО "О11" незначительная. Возможное ухудшение ситуации в отрасли, на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам, существенного влияния не окажет.

Экономический кризис, вызванный пандемией коронавируса COVID-19 и распространением заболевания в мировых масштабах, с учетом принимаемых мер по нераспространению коронавирусной инфекции, негативно отразился на развитии отрасли. Ситуация с распространением коронавируса и обвал курса рубля внесли изменения в базовые прогнозы развития всех сегментов коммерческой недвижимости Москвы, что несомненно приведет к заметному сокращению спроса и снижению сделок по аренде офисов, складских помещений и помещений в торговых центрах.

Необходимо учитывать и тот факт, что ослабление рубля из-за осложнившейся ситуации на нефтяном рынке окажет влияние практически на все сферы экономики. Распространение коронавируса вместе с резким падением рубля 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 ПАО "О11" Общество 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 риска 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:

- 1) номинирование выручки в рублях и валюте по видам валют;
- 2) получение валютных доходов и их своевременная конвертация;
- 3) получение доходов от диверсификации;
- 4) получение доходов от финансовых вложений по видам и срокам вложений;
- 5) создание резервов.

Общество рассматривает в настоящее время возможность проведения ряда мероприятий, которые позволят затормозить и минимизировать потери от процессов на рынке недвижимости, связанных с последствиями пандемии COVID -19.

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, соответственно, 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, в связи с пандемией коронавируса COVID-19, распространением заболевания в мировых масштабах и с учетом принимаемых мер по нераспространению коронавирусной инфекции. Однако Обществом планируется ряд мероприятий, направленных, на привлечение новых арендаторов и контрагентов, на дальнейшее эффективное и благотворное сотрудничество с уже имеющимися. В частности рассматриваются возможность предоставления арендаторам скидок, арендных каникул, иные возможные действия.

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 и в текущем периоде 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 в связи с пандемией коронавируса COVID-19, распространением заболевания в мировых масштабах и с учетом принимаемых мер по нераспространению коронавирусной инфекции. 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, предоставляемые 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 - акционеры - 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.

В связи с пандемией коронавируса COVID-19, распространением заболевания в мировых масштабах и с учетом принимаемых мер по нераспространению коронавирусной инфекции, 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.

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, в 2020 году не было.

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 2020 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 01.01.2020г. по 27.08.2020г. (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 27.08.2020	Сделки с акциями Общества в течение отчетного года
Горский Сергей Вячеславович	06.05.1999/ 27.08.2020	Год рождения: 1966 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»; Заместитель Директора ООО «СКБ АЛ»	0,0147	Сделки не совершались
Гугнин Валерий Константинович	19.05.2006/ 27.08.2020	Год рождения: 1956 Образование высшее техническое, высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	11,5296	Сделки не совершались
Дубленский Сергей	05.09.1994/ 27.08.2020	Год рождения: 1957 Образование: высшее	0,8378	Сделки не совершались

Викторович		техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: ООО «ТРЦ Гагаринский» - Генеральный директор, ООО «Комплекс – 32» - Директор		
Кожин Владимир Андреевич	05.09.1994/ 27.08.2020	Год рождения: 1947 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Генеральный директор ПАО «О11»	0,2114	23.03.2020г. – сделка по отчуждению 705 734 обыкновенных именных акций ПАО «О11»
Кондрашов Сергей Сергеевич	18.05.2001/ 27.08.2020	Год рождения: 1970 Образование: высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	7,1944	Сделки не совершались
Мелихов Сергей Владимирович (Председатель)	18.05.2001/ 27.08.2020	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	05.09.1994/ 27.08.2020	Год рождения: 1958 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, Моск. обл. Занимаемые должности: Директор ООО УК ТРЦ Гагаринский Генеральный директор ООО «ЗиО»	0,4008	Сделки не совершались

В период с 27.08.2020г. (дата проведения Общего годового собрания акционеров ПАО «О11») по 31.12.2020г. 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 31.12.2020	Сделки с акциями Общества в течение отчетного года
Горский Сергей	06.05.1999/ не	Год рождения: 1966	0,0147	Сделки не

Вячеславович	прекращены	Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»; Заместитель Директора ООО «СКБ АЛ»		совершались
Гугнин Валерий Константинович	19.05.2006/ не прекращены	Год рождения: 1956 Образование высшее техническое, высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	11,5296	Сделки не совершались
Дубленский Сергей Викторович	05.09.1994/ не прекращены	Год рождения: 1957 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: ООО «ТРЦ Гагаринский» - Генеральный директор, ООО «Комплекс – 32» - Директор	0,8378	Сделки не совершались
Кондрашов Сергей Сергеевич	18.05.2001/ не прекращены	Год рождения: 1970 Образование: высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	7,1944	Сделки не совершались
Малинин Максим Александрович	27.08.2020/ не прекращены	Год рождения: 1975 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Начальник инновационного управления ПАО «О11» Директор ООО «УЭК»	0	Сделки не совершались
Мелихов Сергей Владимирович (Председатель)	18.05.2001/ не прекращены	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	05.09.1994/ не	Год рождения: 1958	0,4008	Сделки не

Андреевич	прекращены	Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, Моск.обл. Занимаемые должности: Директор ООО УК ТРЦ Гагаринский Генеральный директор ООО «ЗиО»		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 01.01.20г. по 31.12.20г. 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 03.07.2017 на основании решения Общего годового собрания акционеров (протокол №36 от 14.06.2017г.)

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 Факс: не имеет

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 2020 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 2020 год составили – 2 844 тыс. рублей.

Размер оплаты услуг управляющей организации за 2020 год составил 2 940 тыс. рублей. 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 2020 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 2020 год составили – 3 994 тыс. рублей.

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 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.**

г. Москва

«25» марта 2020г.

**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 Финансового директора Шабалиной Н.В. и Главного бухгалтера Кохановой Л.К., проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности акционерного Общества за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 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, соотношения собственных и заемных средств, 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;
- анализ решений общего собрания акционеров, внесение предложений по их изменению или неприменению при расхождениях с законодательством и Уставом Общества.

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 кассе, 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 2020 год составила 1 992 465 661 рублей 06 копеек.
Признание доходов осуществлялось в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ №9/99).

В 2020 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 31.12.2020 г. с валютой 2 872 248 тыс. руб. и отчета о финансовых результатах подтверждается.

Проверку финансово-хозяйственной деятельности и бухгалтерской отчетности ПАО «Объединение Орджоникидзе 11» за 2020 год проводила аудиторская фирма Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Юринформ-аудит+».

Юридический и фактический адрес: 125464, г.Москва, Пятницкое шоссе, д.15, корп.1, кв.299.

Является членом саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС), о чем сделана запись в Реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС 10.02.2020г. за основным регистрационным номером 12006041343.

На основании проведенного аудита составлено заключение аудиторской фирмой ООО «Аудиторская фирма «Юринформ-аудит+» 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 2020г. и результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2020 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
печать

В.Н. Каревский