

Утвержден Общим собранием  
акционеров ПАО «О11»  
от 20 мая 2022г.  
Протокол №42  
от 23 мая 2022г.  
Предварительно утвержден  
Советом директоров ПАО «О11»  
Протокол №07 от 12.04. 2022г.  
Председатель Совета директоров  
ПАО «О11»  
подпись С.В. Мелихов  
печать

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 2021 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 2021 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.....	9
7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.....	10
8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	11
Отраслевые риски .....	11
Финансовые риски .....	12
Правовые риски.....	13
Риск потери деловой репутации (репутационный риск).....	13
Стратегический риск.....	13
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.....	14
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.....	15

- 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.....15**
- 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. ....18**
- 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.....19**
- 14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.....20**
- 15. Заключение Ревизионной комиссии о достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества.....21**
- 16. Иная информация, предусмотренная уставом Общества или иным внутренним документом Общества.....23**

## **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 2021 году решением общего годового собрания акционеров Общества от 14 мая 2021 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 2021 году функции единоличного исполнительного органа Общества выполняла управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью "ГЗИнвест".

В 2021 году решением общего годового собрания акционеров Общества от 14 мая 2021 года избрана Ревизионная комиссия в составе:

Кузнецов Дмитрий Александрович;

Мельникова Ольга Николаевна;

Шатохин Дмитрий Сергеевич.

Аудитором Общества на 2021 год решением общего годового собрания акционеров Общества от 14 мая 2021 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 недвижимого имущества. Основной рынок, на котором ПАО «О11» осуществляет свою деятельность, - Москва и Московская область (Московский регион).

Согласно обзорам компании CBRE, по итогам 2021 года на рынке коммерческих площадей Московского региона сложилась нижеследующая ситуация.

Всего в 2021 году в эксплуатацию было введено почти 600тыс.кв.м офисных помещений. Это самый большой показатель за последние 6 лет и немного выше среднегодового объема ввода за последние 10лет (566тыс.кв.м). Около 65% всего объема нового предложения в 2021г. приходится на три проекта, построенных под собственное использование - РостехСити, новые строения Сбер-Сити и ДваКапитана.

Малая доля спекулятивного строительства и увеличивающийся спрос определяют уменьшение объема доступного предложения на рынке. В конце 2021г. уровень вакансий составил 7,7% от объема общего существующего предложения – самый низкий с 2007 г., когда показатель снижался до 4,8%.

В начале 2021 года 12,2% общего объема помещений класса А оставались свободными, в сегменте класса В доля свободных помещений составляла 10,6%. К концу года показатели снизились до 9,45% и 7,32%, соответственно. Небольшое увеличение уровня вакансии в сегменте класса А в конце года связано с вводом в эксплуатацию нескольких нереализованных объектов.

В 2021 году арендаторы и покупатели продолжали проявлять большой интерес к центральным районам. Больше половины совокупного объема сделок были заключены на помещения, расположенные внутри ТТК.

В сегменте класса А к концу IV квартала запрашиваемые ставки аренды выросли до 26 500 руб./кв. м/год (+5% к показателю III квартала, как результат появления дорогих предложений в центрально расположенных субрынках в IV кв. 2021 г.). В сегменте класса В, за счет активного поглощения центрально расположенных офисов, основной объем доступного предложения постепенно смещается в зону ТТК-МКАД и далее за пределы МКАД, где ставка аренды ниже. Следствием этого является снижение средневзвешенной ставки аренды на свободные помещения класса В до 16 300 руб./кв. м/год (-7% по сравнению с III кв. 2021 г.).

Объем нового строительства складов класса А в Московском регионе достиг 1,7 млн кв. м по итогам 2021 года. Это более чем в два раза выше значения 2020 года (тогда было построено 793 тыс. кв. м) и является историческим максимумом. Предыдущий рекорд принадлежал 2014 году, когда годовой объем строительства составил 1,6 млн кв. м.

При этом новое строительство практически не давало рынку новых свободных площадей: большинство объектов строились под конкретного клиента. Так, в 2021 году только 3% помещений в новых объектах оставались свободными к моменту окончания строительства.

В течение всего 2021 года на рынке всё более усиливался дефицит свободных складских помещений в готовых зданиях. К концу года объем доступного предложения составил всего 61 тыс. кв. м. Таким образом, доля свободных площадей опустилась до уровня 0,4%, что является минимальным значением за последние десять лет. При этом отсутствуют крупные блоки в готовых зданиях – на рынке оставалось только два предложения с доступной площадью более 10 тыс. кв. м. В структуре свободных площадей на протяжении всего года сохранялось преобладание объектов вторичного рынка, что также связано с крайне ограниченными объемами спекулятивного строительства.

По итогам 2021 года значение средневзвешенной базовой ставки аренды достигло уровня 5 651 руб. за кв. м в год – плюс 43% к значению на конец 2020 года, а на отдельных субрынках (шоссе) рост составил более 60%. Ставки росли в течение всего года. Главными драйверами этого стали дефицит складских площадей, увеличение себестоимости строительства и удорожание банковского финансирования. Однако, несмотря на такой существенный прирост, фактически происходит возвращение значений арендных ставок к уровню 2013-2014 годов, а с поправкой на инфляцию нынешние ставки ниже максимальных значений тех лет.

Объемы строительства торговых площадей в 2021 выросли. Новое предложение формировали торговые центры как суперрегионального, так и окружного и районного форматов. Лидирующим административным округом по объему ввода торговых площадей стал ВАО (благодаря ТРЦ «Город Косино»). Особенностью 2021 года стало также и то, что знаковые торговые объекты открывались в ЦАО – «Павелецкая Плаза» и «Смоленский Пассаж 2».

Несмотря на высокие темпы строительства, средний уровень вакантных площадей в торговых центрах сократился и в 2021 году составил 7,1%. При этом сокращение доли вакантных площадей характерно не только для старых ТЦ, но также и для ТЦ 2020 и 2021 годов ввода. Так, свободные площади в торговых объектах 2020 года сократились с 48% (I кв. 2020) до 15,5% (IV кв. 2021), а в ТЦ 2021 года этот показатель сократился с 62% до 11,9% за прошедший период. Основным драйвером улучшения является постепенное улучшение трафика, адаптация рынка к кризисным реалиям и появление новых категорий арендаторов.

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 2021 году можно оценить как удовлетворительные.

### **3. Приоритетные направления деятельности Общества.**

В 2021 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.

Регулярно производился ремонт ряда нуждающихся в этом строений и помещений, для чего заключались и проводились 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 основе - ежегодные планы мероприятий по энергосбережению. На основании проведенного обследования всех зданий, счетчиков воды, электроэнергии и т.п. регулярно проводятся работы по энергоаудиту отдельных зданий, замене прожекторов и малоэффективных 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 безубыточной 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. На выполнение этих задач была направлена работа Совета директоров в 2021 году.

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 2021 год от основной деятельности, составила 1 663 685 тысяч рублей, что на 37,99% больше выручки, полученной за 2020 год.

По результатам 2021 финансового года получена прибыль в сумме 927 797 416 рублей 48 копеек.

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

##### **4.2. О работе Совета директоров в 2021 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 20 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 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;

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

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

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 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, 2021 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 2021 году использовано:

электрической энергии – 21 438 467 кВт/ч на общую сумму 131 562 975 рублей 93 копейки;

теплоэнергии – 14 995,84 Гкал на общую сумму 30 016 710 рублей 16 копеек;

бензина автомобильного (AU-95) - 1 555 литров на общую сумму 77 629 рублей 50 копеек.

## **6. Перспективы развития Общества.**

Рынок коммерческой недвижимости серьезно затронули пандемия и кризисные явления 2020 года. Учитывая, что показатель доходности в данном сегменте экономики

существенно снизился, в целом для участников рынка коммерческой недвижимости все еще продолжается непростой период.

В 2021 году, по мнению специалистов, ожидалось обострение конкуренции на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому при проработке перспектив развития, Обществом 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.

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 малоэффективных 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.

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

В течение 2021 года решений о выплате дивидендов Обществом не принималось.

В течение 2021 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

27.08.2021г., 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 31.12.2021г. 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 12 309 748 рублей 50 копеек (с учетом начисленного налога в размере 13%), что составляет 0,35% 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**

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.

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

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. Снижение спроса на арендуемые помещения или изменение потребительских предпочтений могут отразиться на размере выручки и доходов Общества 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.

Волатильность цены на нефть и повышение странового риска под влиянием геополитической конъюнктуры повлияли на девальвацию рубля в 2021 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 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 Обществом 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.

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 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 Общества 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. Общество регулярно проводит ряд мероприятий для повышения конкурентоспособности и привлекательности сдаваемых в аренду помещений.

Общество не прогнозирует сколь существенного падения уровня деловой репутации. Регулярно проводятся мероприятия, направленные, 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 этой связи риск возникновения у Общества убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Общества (стратегическое управление) и выражающихся в 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.

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.

Общество 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 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.

#### **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 2021 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 2021 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 01.01.2021г. по 14.05.2021г. (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 14.05.2021	Сделки с акциями Общества в течение отчетного года
Горский Сергей Вячеславович	27.08.2020/ 14.05.2021	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	27.08.2020/ 14.05.2021	Год рождения: 1956 Образование высшее техническое, высшее экономическое	11,5296	Сделки не совершались

		Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»		
Дубленский Сергей Викторович	27.08.2020/ 14.05.2021	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	27.08.2020/ 14.05.2021	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	14.05.2021/ 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)	27.08.2020/ 14.05.2021	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	27.08.2020/ 14.05.2021	Год рождения: 1958 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, Моск.обл. Занимаемые должности: Директор ООО УК ТРЦ Гагаринский Генеральный директор	0,4008	Сделки не совершались



		ООО «ЗиО»		
--	--	-----------	--	--

В период с 14.05.2021г. (дата проведения Общего годового собрания акционеров ПАО «О11») по 31.12.2021г. 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	14.05.2021/ 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 АЛ»	0	09.06.2021г. – сделка по отчуждению 49 329 обыкновенных именных акций ПАО «О11»
Гугнин Валерий Константинович	14.05.2021/ 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	16.06.2021г. – сделка по приобретению 463 354 обыкновенных именных акций ПАО «О11»
Дубленский Сергей Викторович	14.05.2021/ 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	09.06.2021г. – сделка по отчуждению 2 796 035 обыкновенных именных акций ПАО «О11»
Кондрашов Сергей Сергеевич	14.05.2021/ не прекращены	Год рождения: 1970 Образование: высшее экономическое Место регистрации: РФ, г. Москва Занимаемые должности: Заместитель Генерального директора ООО «ТРЦ Гагаринский»	16,0666	09.06.2021г. – сделка по приобретению 4 200 196 обыкновенных именных акций ПАО «О11» 16.06.2021г. – сделка по приобретению 20 316 875 обыкновенных именных акций ПАО «О11» 04.08.2021г. – сделка по приобретению 5 089 461 обыкновенных

				именных акций ПАО «О11»
Малинин Максим Александрович	14.05.2021/ 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)	14.05.2021/ 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 Андреевич	14.05.2021/ не прекращены	Год рождения: 1958 Образование: высшее техническое Место регистрации: РФ, Моск.обл. Занимаемые должности: Директор ООО УК ТРЦ Гагаринский Генеральный директор ООО «ЗиО»	0	09.06.2021г. – сделка по отчуждению 1 337 453 обыкновенных именных акций ПАО «О11»

**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 01.01.2021г. по 31.12.2021г. 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.)

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 2021 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 2021 год составили 2 516 тыс. рублей.

Размер оплаты услуг управляющей организации за 2021 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 2021 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 2021 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 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.**

г. Москва

«28» марта 2021г.

**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 2021 года по 31 декабря 2021 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 2021 год составила 927 797 416 рублей 48 копеек.

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

В 2021 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 3 890 221 тыс. руб. и отчета о финансовых результатах подтверждается.

Проверку финансово-хозяйственной деятельности и бухгалтерской отчетности ПАО «Объединение Орджоникидзе 11» за 2021 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 2021г. и результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2021 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