

*Утвержден общим собранием акционеров  
АО «ЦУА» «29» июня 2021 г.,  
распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве № 77-940-р*



**Акционерное общество «Центр управления активами»**

**Годовой отчет за 2020 г.**

г. Москва

<b>Оглавление</b>	
1. Введение	3
2. Сведения об акционерном обществе	5
3. Сведения о проведении собраний акционера АО «ЦУА» в 2020 г.	7
4. Сведения о совете директоров акционерного общества	9
5. Сведения о ревизионной комиссии акционерного общества	39
6. Сведения об исполнительном органе акционерного общества	40
7. Положение акционерного общества в отрасли	41
8. Основные направления развития акционерного общества	49
9. Структура акционерного общества	59
10. Бухгалтерская отчетность и аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчетности за отчетный и предыдущий годы	59
11. Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках	60
12. Информация о заключенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность	60
13. Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году	60
14. Информация о получении обществом государственной поддержки в отчетном году	61
15. Описание следующих основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества	61
16. Описание принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля, сведения о функции внутреннего аудита	65
17. Использование акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	66
18. Сведения о фактических результатах исполнения поручений и указаний Президента Российской Федерации и поручений Правительства Российской Федерации	66
19. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов	66
20. Соблюдение акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	68
<b>Приложение 1</b> Финансовая (бухгалтерская) отчетность АО «ЦУА» за 2020 г.	
<b>Приложение 2</b> Аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 г.	
<b>Приложение 3</b> Отчет независимого аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества за 2020 г.	
<b>Приложение 4</b> Финансовая (бухгалтерская) отчетность АО «ЦУА» за 2019 г.	
<b>Приложение 5</b> Аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 г.	
<b>Приложение 6</b> Сведения о рассмотренных поручениях Президента и Правительства Российской Федерации в 2020 г.	

## **1. Введение**

Годовой отчёт Акционерного общества «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ» (далее – Общество или АО «ЦУА») за 2020 год подготовлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

Постановлением Правительства РФ от 31.12.2010 № 1214 «О совершенствовании порядка управления акционерными обществами, акции которых находятся в федеральной собственности, и федеральными государственными унитарными предприятиями»;

Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утверждённым Банком России 30.12.2014 № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»;

Приказом Росимущества от 26.06.2020 № 184.

Учредителем Общества и владельцем 100 % акций Общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество).

Общество создано 24 января 2019 года путем преобразования ФГУП «Центр управления активами» (дата создания – 2 сентября 1992 г.), на основании распоряжения ТУ Росимущества в городе Москве от 16.11.2018 № 1469.

Общество учреждено на неограниченный срок.

Основной ОКВЭД Общества – 68.32 (управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе).

АО «ЦУА» не осуществляет виды деятельности, которые требуют получения лицензии в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Годовой отчет Общества за 2019 г. утвержден Распоряжением Росимущества от 21 сентября 2020 г. № 77-1131-р «О решениях годового общего собрания акционеров АО «Центр управления активами».

В отчётном периоде государственная поддержка, в том числе субсидии, АО «ЦУА» не предоставлялись.

Вся информация и документы о выполнении поручений размещены в личном кабинете Общества на Межведомственном портале по управлению государственной собственностью Росимущества.

АО «ЦУА» в коммерческих и некоммерческих организациях не участвует, в холдинговые структуры не входит, дочерних и зависимых обществ не имеет.

В 2020 году Общество договоров купли-продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ не заключало.

Денежные средства АО «ЦУА» размещались на счетах и во вкладах в кредитных организациях: ПАО «Сбербанк России», АО «АЛЬФА-БАНК».

Дополнительный выпуск обыкновенных и (или) привилегированных акций АО «ЦУА» в 2020 г. не осуществляло.

Решением внеочередного общего собрания акционеров АО «ЦУА» (распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве от 03.04.2020 № 77-465-р) аудитором Общества за 2019 год утверждено ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН».

Бухгалтерская отчётность АО «ЦУА» приведена в Приложении № 1 к данному Годовому отчёту за 2020 год.

Аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчётности за 2020 год прилагается в Приложении № 2 к данному Годовому отчёту за 2020 год.

Отчёт независимого аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчётности Общества за 2020 г. – Приложение № 3 к годовому отчету.

Сведения о рассмотренных поручениях Президента и Правительства Российской Федерации в 2020 г. – Приложение 4 к годовому отчету.

## 2. Сведения об акционерном обществе

Полное наименование	Акционерное общество «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ»
Сокращенное наименование	АО «ЦУА»
ОГРН	1197746030987
ИНН	7704472122
свидетельство о государственной регистрации в качестве юридического лица	1197746030987
дата выдачи свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица	24.01.2019
номер свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица	1197746030987
Юридический адрес	121069, г. Москва, ул. Поварская, д.11, стр.1
Почтовый адрес	109028, г. Москва, ул. Солянка, д.15
ОКВЭД (основной)	68.32 (управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе)
Телефон	8 (499) 678-20-75
Сайт	<a href="http://www.ao-amc.ru">www.ao-amc.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:info@ao-amc.ru">info@ao-amc.ru</a>
Банковские реквизиты	ПАО «Сбербанк России» р/с 40602810438040100079 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
	АО «АЛЬФА-БАНК» р/с 40502810902620000000 к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
Информация о ведении реестра акционеров	Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг Общества осуществляет АО «Новый регистратор» (лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра ФСФР России № 045-13951-000001 от 30 марта 2006 года).
Адрес реестродержателя	107996, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БУЖЕНИНОВА, ДОМ 30, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ/ПОМ/КОМ 2/VI/32
Размер уставного капитала	885 360 000 рублей

Общее количество акций	885 360
Количество обыкновенных акций	885 360
Номинальная стоимость обыкновенных акций (в рублях)	1 000 рублей
выпуск обыкновенных акций	1
дата государственной регистрации выпуска обыкновенных акций	26 декабря 2018 г.
государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций	1-01-86146-Н
выпуск привилегированных акций	не производился
дата государственной регистрации выпуска привилегированных акций	отсутствует
государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций	отсутствует
дополнительный выпуск обыкновенных акций	не производился
доля Российской Федерации в уставном капитале (процентов)	100
количество акций, находящихся в собственности Российской Федерации	885 360
доли Российской Федерации по обыкновенным акциям (процентов)	100
доля Российской Федерации по привилегированным акциям (процентов)	отсутствует
акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 2 процентов	Российская Федерация в лице Росимущества
наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом («золотой акции»)	отсутствует
Аудитор Общества за 2020 г.	ООО «СВЕТ-АУДИТ» (ОГРН 1027739477325), является членом СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (свидетельство о членстве № 2276 от 27.01.2010 (СРО НП ААС).
адрес аудитора Общества	119334, г. Москва, ул. Бардина, дом 4, стр. 2, комната 36

субъект Российской Федерации, на территории которого зарегистрировано общество	г. Москва
информация о включении в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ	не включено
Штатная численность работников Общества по состоянию на 31.12.2020	11 человек

### **3. Сведения о проведении общего собрания акционеров АО «ЦУА» в 2020 г.**

27 января 2020 г. состоялось внеочередное общее собрание акционеров Общества (Распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве № 77-76-р), на котором прекращены полномочия генерального директора Веселова Романа Викторовича (24.10.1975, образование – МГУПС, квалификация: инженер строитель, год окончания 1997, РАНХИГС при Президенте РФ, год окончания – 2011, менеджер), генеральным директором Общества избран Балашов Филипп Вячеславович (06.12.1977).

Представить биографические данные (сведения об образовании, сведения об основном месте работы) Балашова Ф.В., Веселова Р.В. (сведения об основном месте работы) не представляется возможным.

28 января 2020 г. состоялось внеочередное общее собрание акционеров Общества (Распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве № 77-82-р), на котором избран Совет директоров Общества в количестве 5-ти человек в следующем составе:

Большакова Марина Степановна	профессиональный поверенный, образование высшее
Жарикова Анна Сергеевна	госслужащий Росимущества, образование высшее
Конова Дарья Александровна	госслужащий Росимущества, образование высшее
Милай Елена Владимировна	профессиональный поверенный, образование высшее
Сухотин Сергей Александрович	профессиональный поверенный, образование высшее

Ревизионная комиссия Общества в количестве 3-х человек в следующем составе:

Галлямов Рашид Анасович	независимый эксперт
Разводовской Александр Владимирович	независимый эксперт
Шевченко Алла Викторовна	независимый эксперт

3 апреля 2020 г. состоялось внеочередное общее собрание акционеров Общества (Распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве № 77-465-р), на котором утвержден аудитор Общества за 2019 г. – ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН».

21 сентября 2020 г. состоялось годовое общее собрание акционеров АО «ЦУА» (Распоряжения ТУ Росимущества в городе Москве № 77-1131-р), на котором приняты следующие решения:

1. Утвердить годовой отчет Общества за 2019 год.
2. Утвердить годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2019 год.
3. Утвердить следующее распределение чистой прибыли Общества за 2019 год в размере – 9 017 000 руб.:

направить на выплату дивидендов по итогам 2019 года – 92,83 % (8 370 197,65 руб.);

направить на выплату вознаграждений членам Совета директоров Общества по итогам 2019 года – 1,94 % (175 353,06 руб.);

направить на выплату вознаграждений членам Ревизионной комиссии Общества по итогам 2019 года – 0,23 % (20 664,89 руб.);

направить на формирование Резервного фонда Общества – 5 % (450 784,40 руб.).

4. Произвести выплату дивидендов по результатам 2019 года по 885 360 обыкновенным именованным акциям в размере – 8 370 197,65 руб. Установить дату, на которую в соответствии с решением о выплате дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение, 20-й день с



даты принятия решения о выплате (объявлении) дивидендов. Выплату дивидендов осуществить в денежной форме в сроки, не превышающие 25 рабочих дней с даты определения лиц, имеющих право на их получение.

5. Избрать Совет директоров Общества в количестве 5-ти человек в следующем составе:

Большакова Марина Степановна - профессиональный поверенный;

Милай Елена Владимировна - профессиональный поверенный;

Сухотин Сергей Александрович - профессиональный поверенный;

Конова Дарья Александровна - главный специалист-эксперт отдела Территориального управления Росимущества в городе Москве;

Жарикова Анна Сергеевна - ведущий специалист-эксперт отдела Территориального управления Росимущества в городе Москве.

6. Избрать ревизионную комиссию Общества в количестве 3-х человек в следующем составе:

Галлямов Рашид Анасович - независимый эксперт;

Разводовский Александр Владимирович - независимый эксперт;

Харабет Константин Васильевич - независимый эксперт.

7 сентября 2020 г. состоялось внеочередное общее собрание акционеров Общества (Распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве № 77-1062-р) на котором утверждены Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «ЦУА», Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии АО «ЦУА».

#### **4. Сведения о совете директоров (наблюдательном совете) акционерного общества**

##### **Состав совета директоров Общества**

В соответствии с Распоряжением Росимущества от 16.11.2018 № 1469 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного

предприятия «Центр управления активами» до 28.01.2020 действовал следующий состав Совета директоров Общества:

Хайретдинов Максим Александрович – госслужащий, начальник отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве;

Хасянов Ансар Аюбович – госслужащий, заместитель начальника отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве;

Тац Элина Морисовна – госслужащий, главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

Гаспарян Лаура Рубиковна – госслужащий, главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

Питерова Виктория Юрьевна – госслужащий, главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве.

Представить краткие биографические данные членов совета директоров (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), состоявших в Совете директоров Общества до 28.01.2020 не представляется возможным.

Распоряжениями ТУ Росимущества в городе Москве от 28 января 2020 г. № 77-82р «О решениях внеочередного общего собрания акционеров АО «Центр управления активами», от 21 сентября 2020 г. № 77-1131-р «О решениях годового общего собрания акционеров АО «Центр управления активами» избран Совет директоров Общества в количестве 5-ти человек в следующем составе:

Большакова Марина Степановна	профессиональный поверенный, образование высшее
Жарикова Анна Сергеевна	госслужащий Росимущества образование высшее
Конова Дарья Александровна	госслужащий Росимущества образование высшее
Милай Елена Владимировна	профессиональный поверенный образование высшее
Сухотин Сергей Александрович	профессиональный поверенный образование высшее

**Большакова Марина Степановна (1961 г.р.)** – профессиональный поверенный, образование высшее (окончила: МГУ им. Ломоносова, Академию народного хозяйства при Правительстве РФ, Академию Делойтт). Член совета директоров ряда акционерных обществ, в том числе «Воронежская опытная сельскохозяйственная станция», «Научно-исследовательский институт автоматизированных средств производства и контроля», «Томский Кристалл». Занимала руководящие позиции на промышленных предприятиях, таких как ОАО «Кировский Завод».

Занимала пост заместителя руководителя Администрации Главы и Правительства Республики Коми.

С 1999 по 2001 годы – советник Министра по труду и социальному развитию Российской Федерации.

**Жарикова Анна Сергеевна (1995 г.р.)** – госслужащий, главный специалист отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве; Образование высшее – МГУ им. Ломоносова, НИУ ВШЭ (Высшая школа экономики).

**Конова Дарья Александровна (1991 г.р.)** – госслужащий, главный специалист отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве; Образование высшее – МГУ им. Н.П. Огарева.

**Милай Елена Владимировна (1979 г.р.)** – профессиональный поверенный, инвестиционный директор АО «Бизнес-Недвижимость», Общественный уполномоченный по инвестициям и развитию инвестиционной среды, член Инвестиционного совета при Уполномоченном по защите прав предпринимателей в городе Москве, член совета директоров ряда акционерных обществ, в том числе «Бурятавтодор»; Образование высшее – Госуниверситет по землеустройству, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова.

**Сухотин Сергей Александрович (1976 г.р.)** – профессиональный поверенный, Председатель Комитета АНД по избраниям в госкомпании,

представитель АНД в комиссиях Росимущества по отбору кандидатов в органы управления и контроля компаний с государственным участием, член совета директоров ряда акционерных обществ, в том числе «ЭлС», «Научно-исследовательский институт мостов и дефектоскопии», генеральный директор АО Акционерное общество «Электронные торги и безопасность» «ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ И БЕЗОПАСНОСТЬ» и ООО «ЭКСПО-СТИЛЬ-ДИЗАЙН».

Доля участия членов совета директоров в уставном капитале акционерного общества – отсутствует.

Доля принадлежащих членам совета директоров обыкновенных акций акционерного общества – отсутствует.

В 2020 г. членами Совета директоров не совершались сделки по приобретению акций АО «ЦУА».

В 2020 г. специализированные комитеты при Совете директоров АО «ЦУА» не создавались. В 2020 г. заседания специализированных комитетов при Совете директоров АО «ЦУА» не собирались.

Даты протоколов заседаний совета директоров (наблюдательного совета) АО «ЦУА» – 03.03.2020, 27.03.2020, 30.04.2020, 08.06.2020, 29.06.2020, 05.08.2020, 19.11.2020, 24.12.2020, 28.12.2020.

Номера протоколов заседаний совета директоров (наблюдательного совета) – 1/20, 2/20, 3/20, 4/20, 5/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20.

### **Проведение заседаний совета директоров АО «ЦУА» в 2020 г.**

В 2020 г. состоялось 9 заседаний Совета директоров Общества, на которых рассмотрено 135 вопросов.

**В соответствии с протоколом от 03.2020 № 1/20 первого в 2020 году заседания Совета директоров АО «ЦУА» в форме совместного присутствия, рассмотрены следующие вопросы:**

1. Об избрании Председательствующего на заседании Совета директоров;
2. О рекомендациях акционеру по кандидатуре председателя Совета директоров Общества;
3. Об избрании Секретаря Совета директоров (Корпоративного секретаря);
4. О проведении анализа наличия в Обществе необходимых корпоративных документов;
5. Об утверждении условий трудового договора с генеральным директором Общества;
6. Об исполнении Обществом поручений Росимущества;
7. О рассмотрении ранее заключённых без согласия Совета директоров договоров аренды по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д.15;
8. О согласии на заключение Дополнительного соглашения на продление срока аренды договора от 15.04.2019 № АР-2-029 с Ассоциацией производителей фирменных торговых марок «РУСБРЕНД»;
9. О согласии на заключение договора аренды с ИП Пименова Е.В. по адресу ул. Солянка д.15, каб. 112;
10. О согласии на заключение договора аренды с Федеральным казённым учреждением «Дирекция государственного заказчика программ развития морского транспорта» по адресу Петровский бульвар 19/2;
11. О рассмотрении типового договора аренды АО «ЦУА»;
12. О выполнении поручений заседания Совета директоров от 23 сентября 2019 г. в соответствии с Протоколом № 9/19;
13. О выполнении поручений заседания Совета директоров от 20 сентября 2019 г. в соответствии с Протоколом № 8/19;
14. О рассмотрении поручения заместителя руководителя Росимущества об улучшении показателей финансово-хозяйственной деятельности общества;

15. Об определении максимальной (начальной) цены контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора;

16. Разное

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председательствующим на заседании Совета директоров АО «ЦУА» С.А. Сухотина;

2. Рекомендовать акционеру утвердить кандидатуру члена Совета директоров Сухотина С.А. для избрания председателем Совета директоров АО «ЦУА»;

3. Избрать секретарём Совета директоров (Корпоративным секретарём) АО «ЦУА» Таперкину Светлану Васильевну и, с учётом того, что на момент проведения заседания СД, она фактически трудоустроена в Общество на должность заместителя генерального директора, поручить генеральному директору Общества направить запросы по прежнему месту работы С.В. Таперкиной, а также в правовой отдел территориального управления Росимущества по г. Москве с целью проверки возможного конфликта интересов и законодательных ограничений для занятия ей указанной должности;

4. Поручить Генеральному директору Балашову Ф.В. в срок до 18.03.2020 разработать: Положение о Совете директоров АО «ЦУА», Положение о вознаграждении членов Совета директоров АО «ЦУА», Положение о Ревизионной комиссии АО «ЦУА», Положение о вознаграждении членов Ревизионной комиссии, восстановить утраченное Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа, актуализировать Положение о закупках товаров, работ, услуг и закупочной деятельности АО «ЦУА», в том числе дополнив его разделами регламентирующими порядок планирования закупочной деятельности, работу закупочной комиссии;

5. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» доработать проект своего трудового договора с учётом высказанных в ходе заседания

предложений членов совета директоров и требований директив Росимущества;

6. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» разработать и предоставить в срок до 18.03.2020 Совету директоров график исполнения указанных поручений, предусматривающий их исчерпывающее исполнение в срок до 30.04.2020;

7. Перенести рассмотрение указанных договоров аренды на следующее заседание Совета директоров Общества и поручить генеральному директору по рассматриваемым договорам аренды информацию предоставить в виде сводной таблицы, составленной с учётом предложений членов Совета директоров АО «ЦУА»;

8 и 9. Перенести рассмотрение вопроса на следующее заседание Совета директоров АО «ЦУА». Генеральному директору Общества проработать вопрос увеличения арендной ставки на величину, не менее величины размера инфляции и обеспечить подготовку нового отчёта оценки арендной ставки либо актуализацию имеющегося;

10. В согласовании заключения договора аренды здания по адресу г. Москва, Петровский бульвар 19/2 на предложенных Федеральным казённым учреждением «Дирекция государственного заказчика программ развития морского транспорта» условиях отказать;

11. Представленный проект договора не согласовывать. Направить членам Совета директоров Общества проект договора для внесения в него изменений и дополнений;

12. Информацию об исполнении поручений принять к сведению. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» подготовить в виде сводной таблицы реестр помещений, принадлежащих и сдаваемых\планируемых к сдаче в аренду с указанием контрагента, характеристик помещения, цены фактической и в соответствии с оценкой, срока действия договора, а также иных существенных сведений. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» подготовить справку по всем судебным делам с участием общества с

2017 года по настоящее время и обеспечить восстановление утраченных корпоративных документов общества;

13. Информацию принять к сведению;

14. Поручить генеральному директору Общества в срок до 18.03.2020: разработать и представить на утверждение Совета директоров Общества план мероприятий, направленный на улучшение показателей финансово-хозяйственной деятельности, повышение рентабельности, включающий в себя сокращение расходов, штатной численности, кредиторской и дебиторской задолженностей и увеличение доходов Общества, а также мероприятия по минимизации рисков снижения показателей финансово-хозяйственной деятельности по оптимистичному и пессимистичному сценариям (с приложением к каждому БДДС и БДР) в зависимости от окончательного решения суда по делу № А40-129698/2018;

провести анализ заключённых ФГУП «ЦУА» долгосрочных договоров аренды на возможность актуализации ставки арендной платы в соответствии со ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации, на наличие условия (или возможность внесения изменения в договор аренды), обеспечивающего отсутствие необходимости арендодателю возмещать затраты арендатора на произведённые им неотделимые улучшения, а также оплату арендатором коммунальных платежей;

15. Утвердить максимальную цену контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора для проведения обязательного аудита по итогам 2019 года в размере 211 150 рублей;

16. Поручить генеральному директору Общества представить Совету директоров АО «ЦУА» утверждённый бюджет АО «ЦУА», включающий БДР и БДДС на 2020 год с поквартальной разбивкой. При отсутствии утверждённого бюджета – разработать его и представить на утверждение Совета директоров АО «ЦУА».



**В соответствии с протоколом от 27.03.2020 № 2/20 второго заседания Совета директоров АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:**

1. Об избрании Председателя Совета директоров Общества;
2. Об утверждении плана АО «ЦУА» противодействия негативным последствиям эпидемии коронавируса, включающего меры по защите сотрудников Общества от распространения коронавируса и обеспечению стабильности их работы.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председателем Совета директоров АО «ЦУА» члена Совета директоров Сухотина Сергея Александровича;
2. Утвердить план АО «ЦУА» противодействия негативным последствиям эпидемии коронавируса, включающий меры по защите сотрудников Общества от распространения коронавируса и обеспечению стабильности их работы.

**В соответствии с протоколом от 30.04.2020 № 3/20 третьего заседания Совета директоров АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:**

1. О рассмотрении Положения о Совете директоров АО «ЦУА»;
2. О рассмотрении Положения о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «ЦУА»;
3. О рассмотрении Положения о Ревизионной комиссии АО «ЦУА»;
4. О рассмотрении Положения о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии АО «ЦУА»;
5. О заключении трудового договора с генеральным директором АО «ЦУА» Ф.В. Балашовым;
6. Об утверждении Положения о закупках товаров, работ, услуг АО «ЦУА»;
7. О закупке российской продукции, используемой для реализации национальных проектов и комплексного плана модернизации и расширения

магистральной инфраструктуры (директивы Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176);

8. О мерах, направленных на расширение доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к осуществляемым закупкам (директивы Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 № 7377п-П13);

9. О неприменении штрафных санкций, а также о возможности продления сроков исполнения договоров и корректировки цен в 2020 году в случае нарушений обязательств исполнителем из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции (директивы Росимущества от 09.04.2020 № ИП-11/11390);

10. О разработке программ по повышению качества управления закупочной деятельностью (директива Росимущества от 19.03.2019 № ОМ-11/8679);

11. О реализации непрофильных активов;

12. О внедрении рекомендаций по управлению правами на результаты интеллектуальной деятельности в организациях (директивы Росимущества от 28.12.2017 №ДС-11/49688);

13. Об инвентаризации прав на результаты интеллектуальной деятельности (директивы Росимущества от 14.09.2018 № РБ-11/30960);

14. О внедрении КПЭ АО ОПК, предусматривающих возможность премирования исключительно при условии полного и своевременного выполнения задания ГОЗ и запланированных мероприятий импортозамещения;

15. Об оценке наличия или отсутствия реализуемых, или планируемых к реализации крупных инвестиционных проектов (директивы Росимущества от 23.01.2020 № ИП-11/1767);

16. О повышении производительности труда (директивы Росимущества от 23.01.2020 № ИП-11/1770);

16.1. О внесении изменений в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019-2023 гг. (утверждена решением Совета директоров Общества, протокол от 07.06.2019 № 5/19);

16.2. О внесении изменений в Положение о ключевых показателях эффективности АО «ЦУА» (утверждено решением Совета директоров Общества, протокол от 26.06.2019 № 6/19);

16.3. О внесении изменений трудовой договор с единоличным исполнительным органом АО «ЦУА»;

16.4. О представлении сведений;

17. О внедрении профессиональных стандартов в деятельность АО «ЦУА» (директивы Росимущества от 20.07.2016 № ДП-11/29995);

18. О возможности интеграции Общества в мероприятия национального проекта (программы) «Международная кооперация и экспорт» (директивы Росимущества от 18.12.2019 № ИП-11/43061дсп);

19. О рассмотрении графика исполнения Обществом поручений Росимущества.

**По результатам голосования, приняты следующие решения:**

1. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА» утвердить Положение о Совете директоров Акционерного общества «Центр управления активами». Поручить генеральному директору Общества представить Положение о Совете директоров Акционерного общества «Центр управления активами» общему собранию акционеров Общества на утверждение;

2. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА» утвердить Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества «Центр управления активами». Поручить генеральному директору АО «ЦУА» представить Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества «Центр управления активами», общему собранию акционеров Общества на утверждение;

3. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА» утвердить Положение о Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами». Поручить генеральному директору АО «ЦУА» представить Положение о Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами» общему собранию акционеров Общества на утверждение;

4. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА» утвердить Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами». Поручить генеральному директору АО «ЦУА» представить Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами» общему собранию акционеров Общества на утверждение;

5. Утвердить условия трудового договора с генеральным директором АО «ЦУА» Ф.В. Балашовым согласно представленному проекту документа к настоящему заседанию Совета директоров Общества. Поручить председателю совета директоров С.А. Сухотину подписать договор с генеральным директором от имени Общества;

6. Утвердить Положение о закупках товаров, работ, услуг АО «ЦУА» согласно представленному проекту документа к настоящему заседанию Совета директоров Общества;

7. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о наличии необходимых положений, предусмотренных директивами Росимущества от 19.11.2019 № ИП-11/39176, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества «ЦУА». Признать директивы Росимущества от 19.11.2019 № ИП-11/39176 исполненными;

8. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о наличии необходимых положений, предусмотренных директивами Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 № 7377п-П13, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества «ЦУА». Признать директивы

Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 № 7377п-П13  
исполненными

9. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о наличии необходимых положений, требуемых директивой Росимущества от 09.04.2020 № ИП-11/11390, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества «Центр управления активами». Признать директивы Росимущества от 09.04.2020 № ИП-11/11390 исполненными;

10. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» в срок до 20.05.2020 разработать и принять программу по повышению качества управления закупочной деятельности Общества с учётом требований директивы Росимущества от 19.03.2019 № ОМ-11/8679; обеспечить размещение в Личном кабинете АО «ЦУА» на МВ Портале информации и необходимых документов об исполнении указанных директив; отчитаться об исполнении настоящего поручения перед Советом директоров Общества;

11. В соответствии с письмом Росимущества от 18.12.2019 № ИП-03\43153 признать нецелесообразным разработку программы отчуждения непрофильных активов АО «ЦУА».

12. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о неосуществлении интеллектуальной деятельности, об отсутствии прав на результаты интеллектуальной деятельности. Признать нецелесообразным внедрение рекомендаций по управлению правами на результаты интеллектуальной деятельности в АО «ЦУА».

13. В связи с отсутствием у АО «ЦУА» прав на результаты интеллектуальной деятельности признать нецелесообразным проведение АО «ЦУА» инвентаризации прав на результаты интеллектуальной деятельности с целью последующей организации мероприятий по обеспечению выявленных результатов, права на которые принадлежат АО «ЦУА», правовой охраной, постановки прав на них на баланс в качестве нематериальных активов для последующего введения в экономический

оборот, и оценки стоимости прав на них. Признать директивы Росимущества от 14.09.2018 № РБ-11/30960 исполненными;

14. Признать АО «ЦУА» не относящееся к АО оборонно-промышленного комплекса, не являющегося исполнителем ГОЗ.

Признать директивы Росимущества от 24.04.2017 № ДП-11/15980 исполненными;

15. Признать АО «ЦУА» не имеющим инвестиционных проектов, по которым общая сумма первоначальных капитальных вложений на инвестиционной фазе проекта превышает 10 млрд. рублей.

Поручить генеральному директору АО «ЦУА» в случае реализации или планирования реализации крупных инвестиционных проектов в соответствии с директивами Росимущества от 23.01.2020 № ИП-11/1767 обеспечить повторное вынесение соответствующего вопроса на заседание Совета директоров Общества;

16.1. Утвердить Изменения № 2 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019-2023г.г.;

16.2. Утвердить Изменения № 2 в Положение о ключевых показателях эффективности АО «ЦУА»;

16.3. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о наличии в трудовом договоре с единоличным исполнительным органом АО «ЦУА» обязанности по достижению целевых значений показателя производительности труда, определённых в долгосрочной программе развития Общества. Признать исполненными директивы Росимущества от 23.01.2020 № ИП-11/1770 в части абзаца 3 пункта 1;

16.4. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» представление в соответствии с нормами приказа Минэкономразвития России от 15.10.2019 № 659 данных для расчёта показателей производительности труда при условии утверждения документов Общества;

17. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о внедрении в деятельность Общества профессиональных стандартов. Поручить

генеральному директору АО «ЦУА» придерживаться плана-графика по внедрению профессиональных стандартов и предоставлять Совету директоров Общества отчёт об исполнении запланированных мероприятий не реже одного раза в полугодии;

18. Признать исполненным пункт 1 директив Росимущества от 18.12.2019 № ИП-11/43061дсп, а именно проведение анализа мероприятий федеральных проектов, входящих в состав национального проекта (программы) «Международная кооперация и экспорт», на предмет возможности интеграции АО «ЦУА» в мероприятия проектов, а также проведения анализа деятельности АО «ЦУА» на предмет осуществления экспортной деятельности и (или) возможности экспорта товаров, услуг, предусмотренных согласно кодам ТН ВЭД ЕАЭС в официальной статистической методологии расчёта показателей паспортов национального проекта «Международная кооперация и экспорт» и федерального проекта «Промышленный экспорт», утверждённой приказом Минпромторга России от 23.04.2019 № 464. Признать АО «ЦУА» не осуществляющим деятельность по экспорту товаров, услуг, указанных в пункте 1 директив Росимущества от 18.12.2019 № ИП-11/43061дсп.

В связи с отсутствием дочерних и зависимых обществ АО «ЦУА» признать нецелесообразным осуществление мероприятий, перечисленных в пункте 2 директив Росимущества от 18.12.2019 № ИП-11/43061дсп.

Поручить генеральному директору Общества представить информацию об исполнении директив Росимущества от 18.12.2019 №ИП-11/43061дсп, в том числе о принятых Советом директоров АО «ЦУА» решениях в Росимущество;

19. Принять к сведению представленный Обществом график исполнения поручений Росимущества. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» отчитаться о ходе исполнения запланированных мероприятий перед Советом директоров Общества.

**В соответствии с протоколом от 09.06.2020 № 4/20 четвертого заседания Совета директоров АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:**

1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23. О последующем одобрении ранее заключённых АО «ЦУА» краткосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений о продлении краткосрочных договоров аренды помещений в здании по адресу Г. Москва, ул. Солянка, д. 15;

2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26. О согласии на заключение дополнительных соглашений к договорам аренды помещений о предоставлении скидки или рассрочки арендных платежей, предоставляемых арендаторам АО «ЦУА» в рамках исполнения Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020г. № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»;

27. О рассмотрении типового краткосрочного договора аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения АО «ЦУА», расположенных по адресу ул. Солянка, д.15;

28. О рассмотрении бюджета АО «ЦУА» на 2020 год;

29. О рассмотрении ежеквартального отчёта АО «ЦУА» за 1 квартал 2020 года;

30. О расширении практики использования факторинга при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг) (директивы Росимущества от 20.10.2016 № ПП-11/43533, от 05.06.2019 № СА-11/18819);

31. Об утверждении порядка согласования с Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока инвестиционных программ и иных планов по развитию инфраструктуры, реализуемых акционерными обществами с государственным участием на территории Дальневосточного федерального округа (директивы Росимущества от 05.07.2017 № РБ-11/26320).



По результатам голосования, приняты следующие решения:

1 - 26. Решение не принято. Представлены особые мнения членов Совета директоров Е.В. Милай и М.С. Большаковой.

27. Утвердить типовой краткосрочный договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения АО «ЦУА», расположенных по адресу ул. Солянка, д.15, при условии изложения п. 8.8 в следующей редакции: «Досрочное расторжение Арендатором Договора допускается исключительно в случаях, предусмотренных статьёй 620 Гражданского кодекса Российской Федерации».

28. Утвердить бюджет АО «ЦУА» на 2020 год;

29. Принять к сведению ежеквартальный отчёт АО «ЦУА» за 1 квартал 2020 года;

30. Принять к сведению информацию Общества о наличии в Положении о закупках АО «ЦУА» возможности применения уступки права требования (факторинга) при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг), заключённых Обществом с субъектами малого или среднего предпринимательства, по результатам осуществления закупок путём проведения торгов согласно положениям гражданского законодательства Российской Федерации. Директивы Росимущества от 20.10.2016 № ПП-11/43533, от 05.06.2019 № СА-11/18819 признать исполненными. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» разместить на МВ Портале информацию об исполнении настоящих директив и информацию о соответствии Положения о закупках Общества требованиям настоящих директив с приложением электронных копий подтверждающих документов".

31. Признать АО «ЦУА» не соответствующим критериям, представленным в постановлении Правительства РФ от 27.12.2016 № 1502, а также не имеющим инвестиционные программы и иные планы по развитию инфраструктуры, как реализуемые, так и запланированные к реализации на территории Дальнего Востока. Поручить генеральному директору АО

«ЦУА» в случае изменения соответствующих условий, а также разработки инвестиционных программ и иных планов по развитию инфраструктуры, запланированных к реализации на территории Дальнего Востока, обеспечить повторное вынесение данного вопроса на заседание Совета директоров Общества.

**В соответствии с протоколом от 29.06.2020 № 5/20 пятого заседания Совета директоров АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:**

1 - 21. О последующем одобрении договоров аренды и дополнительных соглашений к договорам аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения по адресу г. Москва, ул. Солянка, д. 15;

22 – 33. О согласии на заключение дополнительных соглашений к договорам аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения по адресу г. Москва, ул. Солянка, д. 15;

34. О рассмотрении дополнительного соглашения к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) от 28.11.2000 № 1-1798/2000 с ООО «Издательство «Советский писатель»;

35. О рассмотрении дополнительного соглашения к договору аренды объекта культурного наследия федерального значения от 03.12.2012 № Д-30/771 с Некоммерческим партнёрством содействия сохранению зданий и сооружений в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям «Перспектива»;

36. О задолженности по уплате в федеральный бюджет части чистой прибыли;

37. О временном надземном переходе между зданиями д. 13/3, стр. 1 и д. 15/8, стр. 4 по ул. Солянка;

38. О рассмотрении реестра судебных дел АО «ЦУА» за период с 01.01.2019 по настоящее время.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Одобрить дополнительное соглашение от 11.10.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 12.11.2018 № АР-2-017 с Московской коллегией адвокатов «Правовой центр «Арбат»;
2. Одобрить дополнительное соглашение от 30.09.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.11.2018 № АР-2-007 с ООО «Интеллект Бизнес Консалтинг»;
3. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 17.07.2019 № АР-3-032 с ИП Грачёвым Валерием Владимировичем;
4. Одобрить дополнительное соглашение от 31.01.2020 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 01.04.2019 № АР-4-028 с гр. РФ Дмитриевой Дарьей Владимировной;
5. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 25.03.2020 № АР-1-044 с ИП «ИСиАр-Рус»;
6. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 27.06.2019 № АР-1-030 с ИП Кузьминых Жанной Геннадьевной;
7. Одобрить дополнительное соглашение от 14.11.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 28.12.2018 № АР-0-025 с гр. РФ Лисневской Марией Владимировной;
8. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 16.12.2019 № АР-4-040 с гр. РФ Лошкаревой Ириной Георгиевной;
9. Одобрить дополнительное соглашение от 13.09.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 15.10.2018 № АР-1-012 с гр. РФ Малюгиной Еленой Александровной;
10. Одобрить дополнительное соглашение от 30.08.2019 №1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения

от 01.10.2018 № АР-2-003 с Некоммерческой организацией «Российский союз предприятий молочной отрасли»;

11. Одобрить дополнительное соглашение от 19.11.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 28.12.2018 №АР-0-026 с ООО «Пожарная безопасность объекта»;

12. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 28.03.2020 № АР-4-043 с ИП Петровой Юлией Сергеевной;

13. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 10.03.2020 № АР-1-041 с ИП Пименовой Екатериной Васильевной

14. Одобрить дополнительное соглашение от 14.03.2020 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 15.04.2019 № АР-2-029 с Ассоциацией производителей фирменных торговых марок «РУСБРЕНД»;

15. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 07.10.2019 № АР-0-037 с ООО «СВИС»;

16. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 18.07.2019 № АР-4-033 с ИП Сивачевой Анной Евгеньевной";

17. Одобрить дополнительное соглашение от 02.09.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений от 03.10.2018 № АР-2-009 с ООО «Турфирма «Золотое кольцо»;

18. Одобрить дополнительное соглашение от 20.09.2019 № 1 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 19.10.2018 № АР-2-014 с ООО «Сезон Турс»;

19. Одобрить дополнительное соглашение от 11.10.2019 № 1 к договору аренды от 12.11.2018 № АР1-016 с гр. РФ Урманчевой Мариной Геннадьевной;

20. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.08.2019 № АР-1-034 с гр. РФ Фединой Ульяной Андреевной;

21. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 18.09.2019 № АР-1-035 с ИП Шленской Еленой Олеговной;

22. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 2 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 19.10.2018 № АР-2-014 с ООО «Сезон Турс» на представленных условиях;

23. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 01.08.2019 № АР-1-034 с гр. РФ Фединой Ульяной Андреевной на представленных условиях;

24. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 07.10.2019 № АР-0-037 с ООО «СВИС» на представленных условиях;

25. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 10.03.2020 № АР-1-041 с ИП Пименовой Екатериной Васильевной на представленных условиях;

26. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 16.12.2019 № АР-4-040 с гр. РФ Лошкаревой Ириной Георгиевной на представленных условиях%;

27. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 17.07.2019 № АР-3-032 с ИП Грачёвым Валерием Владимировичем на представленных условиях;

28. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 18.07.2019 № АР-4-033 с ИП Сивачевой Анной Евгеньевной на представленных условиях;

29. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения 18.09.2019 № АР-1-035 с ИП Шленской Еленой Олеговной на представленных условиях;

30. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 27.06.2019 № АР-1-030 с ИП Кузьминых Жанной Геннадьевной на представленных условиях;

31. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 28.03.2020 № АР-4-043 с ИП Петровой Юлией Сергеевной на представленных условиях;

32. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 2 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.10.2018 № АР-2-003 с Некоммерческой организацией «Российский союз предприятий молочной отрасли» на представленных условиях;

33. Согласовать заключение дополнительного соглашения № 2 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.11.2018 № АР-2-007 с ООО «Интеллект Бизнес Консалтинг» на представленных условиях;

34. Принять к сведению представленный проект дополнительного соглашения к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) от 28.11.2000 № 1-1798/2000 с ООО «Издательство «Советский писатель». Рекомендовать генеральному директору АО «ЦУА» вынести дополнительное соглашение к договору аренды нежилого фонда

(нежилого помещения, здания, сооружения) от 28.11.2000 № 1-1798/2000 с ООО «Издательство «Советский писатель» на рассмотрение общего собрания акционеров Общества;

35. Принять к сведению представленный проект дополнительного соглашения к договору аренды объекта культурного наследия федерального значения от 03.12.2012 № Д-30/771 с Некоммерческим партнёрством содействия сохранению зданий и сооружений в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям «Перспектива». Рекомендовать генеральному директору АО «ЦУА» вынести дополнительное соглашение к договору аренды объекта культурного наследия федерального значения от 03.12.2012 № Д-30/771 с Некоммерческим партнёрством содействия сохранению зданий и сооружений в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям «Перспектива» на рассмотрение общего собрания акционеров Общества;

36. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» подготовить юридическое заключение по вопросу задолженности по уплате в федеральный бюджет части чистой прибыли за 2016 год с правовыми обоснованиями начисления и расчёта платежа, а также план дальнейших действий менеджмента по данному направлению. Юридическое заключение и план представить Совету директоров АО «ЦУА» в срок до 09.07.2020 с приложением Бюджета движения денежных средств Общества (с указанием доходной и расходной части) в двух сценарных вариантах: с учётом и без учёта выплаты;

37. Принять к сведению информацию АО «ЦУА» о текущем состоянии дел по вопросу о временном надземном переходе между зданиями д. 13/3, стр. 1 и д. 15/8, стр. 4 по ул. Солянка. Поручить генеральному директору АО «ЦУА» представить Совету директоров Общества в срок до 09.07.2020 план мероприятий по легализации указанного строения и план мероприятий по демонтажу указанного строения с анализом рисков по каждому сценарию;

38. Принять к сведению реестр судебных дел АО «ЦУА» за период с 01.01.2019 по настоящее время. Поручить генеральному директору Общества представлять совету директоров реестр судебных дел АО «ЦУА» на регулярной основе в качестве приложения к ежеквартальному отчёту Общества с указанием возможных рисков.

### **Протокол № 6/20 от 05.08.2020**

#### **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. О результатах проверки независимым аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ЦУА» за 2019 год.
2. О результатах проверки ревизионной комиссией АО «ЦУА» финансово- хозяйственной деятельности Общества за 2019 год.
3. О предварительном утверждении бухгалтерской отчетности АО «ЦУА» за 2019 год.
4. О предварительном утверждении годового отчёта АО «ЦУА» за 2019 год.
5. О рекомендациях общему собранию акционеров по размеру дивидендов по акциям и порядку их выплаты, а также даты определения круга лиц, имеющих право на получение дивидендов.
6. О рассмотрении Положения о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества «Центр управления активами».
7. О рекомендациях общему собранию акционеров по размеру вознаграждений, выплачиваемых членам Совета директоров АО «ЦУА» за 2019 корпоративный год.
8. О рассмотрении Положения о вознаграждениях и компенсациях, членам Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами»,



9. О рекомендациях общему собранию акционеров по размеру вознаграждений, выплачиваемых членам Ревизионной комиссии АО «ЦУА» за 2019 корпоративный год.

10. О подготовке к проведению ГОСА 2020 и рекомендациях общему собранию акционеров по срокам проведения годового общего собрания акционеров АО «ЦУА» в 2020 году.

11. Об определении начальной (максимальной) цены контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора

12. О рассмотрении отчета АО «ЦУА» об исполнении Стратегии и Долгосрочной программы развития Акционерного общества «Центр управления активами» на 2019- 2023 годы в 2019 году.

13. О рассмотрении отчета о достижении ключевых показателей эффективности деятельности АО «ЦУА» в 2019 году.

14. Разное.

#### **Принятые решения:**

1. Принять к сведению отчет о результатах аудиторской проверки бухгалтерской отчетности за 2019 год АО «Центр управления активами» и аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Центр управления активами» за 2019 год.

2. Оставить заключение Ревизионной комиссии АО «ЦУА» по итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год без рассмотрения в связи с содержащимися неточностями, отраженными в письме Совета директоров Общества от 02.07.2020.

3. Предварительно утвердить бухгалтерскую (финансовую) отчетность АО «ЦУА» за 2019 год.

4. Предварительно утвердить годовой отчет АО «ЦУА» за 2019 год согласно приложению к настоящему протоколу.

5. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА»:

направить на выплату дивидендов по акциям общества всю чистую прибыль АО «ЦУА», полученную по: итогам 2019 года (без учёта доходов,

полученных от переоценки финансовых вложений), не распределяемую на финансирование инвестиционных программ, снижение избыточной долговой нагрузки, а также иные цели, связанные с развитием общества и предусмотренные долгосрочной программой развития общества или определенные уставом общества, но не менее 50% величины чистой прибыли;

установить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, не ранее 10 дней с принятия решения о выплате (объявлении) дивидендов и не позднее 20 дней с даты принятия такого решения;

установить срок выплаты дивидендов, не превышающий 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

6. Одобрить Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества «Центр управления активами». Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА» утвердить Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества «Центр управления активами».

7. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «Центр управления активами» утвердить вознаграждения, выплачиваемые членам Совета директоров АО «Центр управления активами» по итогам работы в 2019 корпоративном году, в размере:

Сухотин С.А. – 63 695 (шестьдесят три тысячи шестьсот девяносто пять) рублей 55 коп.;

Большакова М.С. – 55 828 (пятьдесят пять тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 77 коп.;

Милай Е.В. – 55 828 (пятьдесят пять тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 77 коп.

8. Одобрить Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами». Рекомендовать общему собранию акционеров АО «ЦУА» утвердить Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Ревизионной комиссии Акционерного общества «Центр управления активами».

9. Рекомендовать общему собранию акционеров АО «Центр управления активами» утвердить вознаграждения, выплачиваемые членам Ревизионной комиссии АО «Центр управления активами» по итогам работы в 2019 корпоративном году, в размере:

Шевченко А.В. – 7 612 (семь тысяч шестьсот двенадцать) рублей 13 коп.;

Галлямов Р.А. – 6 526 (шесть тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 38 коп.;

Разводовский А.В. – 6 526 (шесть тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 38 коп.;

10. Принять к сведению информацию генерального директора АО «ЦУА» о ходе подготовки к проведению ГОСА 2020. Определить сроки проведения годового общего собрания акционеров АО «ЦУА» в 2020 году не ранее чем через два месяца и не позднее чем через девять месяцев после окончания отчетного года.

11. Рассмотрение вопроса об определении начальной (максимальной) цены контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора по обязательному ежегодному аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ЦУА» за 2020, 2021, 2022 годы перенести на другой срок. Поручить генеральному директору Балашову Ф.В. дополнительно изучить коммерческие предложения по данному вопросу, в том числе и от участников состоявшегося отбора.

12. Принять к сведению отчет АО «ЦУА» об исполнении Стратегии и Долгосрочной программы развития Акционерного общества «Центр управления активами» на 2019-2023 годы в 2019 году.

13. Принять к сведению отчет АО «ЦУА» о достижении ключевых показателей эффективности деятельности АО «ЦУА» в 2019 году.

### **Протокол № 7/20 от 19.11.2020**

#### **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Об избрании председательствующего на заседании Совета директоров АО «Центр управления активами».

2. О рассмотрении плана повышения эффективности АО «Центр управления активами» и отчёта АО «Центр управления активами» за 9 месяцев 2020 года.

3. Об определении начальной (максимальной) цены контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора.

4. О рассмотрении договора аренды объекта культурного наследия федерального значения по адресу: город Москва, Петровский бульвар д.19/2, стр.1, подлежащего регистрации в Росреестре.

#### **Принятые решения:**

1. Избрать председательствующим на заседании Совета директоров АО «Центр управления активами» 19.11.2020 члена Совета директоров Жарикову Анну Сергеевну.

2. Принять к сведению отчёт АО «Центр управления активами» за 9 месяцев 2020 года и утвердить план повышения эффективности АО «Центр управления активами».

3. Определить максимальный размер оплаты услуг аудитора по обязательному ежегодному аудиту бухгалтерской (финансовой) отчётности АО «ЦУА» за 2020, 2021, 2022 годы в размере 658 920 (шестьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек за три года, или в размере 219 640 (двести девятнадцать тысяч шестьсот сорок) рублей 00 копеек ежегодно.

4. Одобрить- условия договора аренды объекта культурного наследия федерального значения по адресу: город Москва, Петровский бульвар д.19/2, стр.1, подлежащего регистрации в Росреестре.

### **Протокол № 8/20 от 24.12.2020**

#### **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Об избрании Председательствующего на заседании Совета директоров АО «Центр управления активами».
2. О рассмотрении бюджета АО «Центр управления активами» на 2021 год.
3. О рассмотрении изменений в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «Центр управления активами».
4. О рассмотрении целевых значений КПЭ АО «Центр управления активами» на 2021 год.
5. Об утверждении Положения о нормировании закупочной деятельности АО «Центр управления активами» (директивы Росимущества от 05.05.2016 № ДП-11/17668).
6. О рассмотрении нормативов закупок АО «Центр управления активами» на 2021 год (директивы Росимущества от 05.05.2016 № ДП-11/17688).
7. О рассмотрении плана закупок АО «Центр управления активами» на 2021 год.

#### **Принятые решения:**

1. Избрать Председательствующим на заседании Совета директоров АО «Центр управления активами» 24 декабря 2020 года члена Совета директоров С.А. Сухотина.
2. Член Совета директоров М.С. Большакова высказала мнение о том, что для утверждения бюджета следует предоставить расширенные пояснения по расходной части бюджета в части статей «Прочее» и расходов на персонал, с выделением ключевых сотрудников Общества.

Председательствующий на заседании Совета директоров С.А. Сухотин мнение члена Совета директоров М.С. Большаковой поддержал, указал на необходимость сокращения затрат Общества, в том числе по статье оплата труда, и обязательного предоставления на рассмотрение Совету директоров БДДС на 2021 год.

Поручить Генеральному директору Балашову Ф.В. в срок до 15.01.2021 доработать и направить на рассмотрение членам Совета директоров АО «Центр управления активами» проект бюджета на 2021 год с развёрнутыми пояснениями по запланированным расходам Общества в 2021 году.

3. Поручить Генеральному директору Ф.В. Балашову в срок до 15.02.2021 разработать и направить на рассмотрение членам Совета директоров АО «Центр управления активами» проект Стратегии и Долгосрочной программы развития АО «Центр управления активами» на 2021-2026 гг.

4. Поручить Генеральному директору Ф.В. Балашову в срок до 15.02.2021 разработать и направить на рассмотрение членам Совета директоров АО «Центр управления активами» проект Положения о ключевых показателях эффективности на 2021-2026 гг.

5. Утвердить Положение о нормировании закупочной деятельности АО «Центр управления активами».

Признать директивы Росимущества от 05.05.2016 № ДП-11/17668, в части разработки и принятия локальных нормативных актов АО, устанавливающих нормирование закупок отдельных видов товаров, работ, услуг исполненными.

6. Утвердить нормативы закупок АО «Центр управления активами» на 2021 год.

Поручить генеральному директору АО «Центр управления активами» разместить нормативы закупок на официальном сайте АО «Центр управления активами» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Поручить генеральному директору АО «Центр управления активами» обеспечить обязательное применение нормативов закупок при планировании осуществления хозяйственной деятельности.

Признать директивы Росимущества от 05.05.2016 № ДП-11/17668 исполненными.

7. Утвердить План закупки товаров (работ, услуг) АО «Центр управления активами» на 2021 год в части закупок у субъектов естественных монополий.

### **Протокол № 9/20 от 28.12.2020**

#### **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Об избрании председательствующего на заседании Совета директоров АО «Центр управления активами».

2. О рассмотрении отчёта генерального директора АО «Центр управления активами» Ф.В. Балашова на предмет наличия зарегистрированных и незарегистрированных объектов имущества.

#### **Принятые решения:**

1. Избрать председательствующим на заседании Совета директоров АО «Центр управления активами» 28.12.2020 члена Совета директоров Жарикову А.С.

2. Принять к сведению отчёт генерального директора АО «ЦУА» Ф.В. Балашова об отсутствии незарегистрированных объектов имущества АО «Центр управления активами».

#### **5. Сведения о ревизионной комиссии акционерного общества**

Распоряжением Росимущества от 28 января 2020 г. № 77-82-р «О решениях внеочередного общего собрания акционеров АО «Центр управления активами» избрана Ревизионная комиссия Общества в количестве 3-х человек в следующем составе:

Галлямов Рашид Анасович	независимый эксперт
Разводовской Александр Владимирович	независимый эксперт

Шевченко Алла Викторовна	независимый эксперт
--------------------------	---------------------

Распоряжением Росимущества от 21 сентября 2020 г. № 77-1131-р «О решениях годового общего собрания акционеров АО «Центр управления активами» избрана Ревизионная комиссия Общества в количестве 3-х человек в следующем составе:

Галлямов Рашид Анасович	независимый эксперт
Разводовской Александр Владимирович	независимый эксперт
Харабет Константин Васильевич	независимый эксперт

В 2020 г. состоялось четыре заседания Ревизионной комиссии АО «ЦУА».

В соответствии с протоколом № 1 от 21.02.2020 первого заседания Ревизионной комиссии АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Избрание председателя ревизионной комиссии Общества;
2. Об утверждении плана работы ревизионной комиссии на 2019-2020 корпоративный год;
3. О направлении в Общество запроса документов в соответствии с планом работы ревизионной комиссии.

В соответствии с протоколом № 2 от 27.03.2020 второго заседания Ревизионной комиссии АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об анализе документов Общества согласно Запроса информации и документов, утверждённого протоколом Ревизионной комиссии АО «ЦУА» от 21.02.2020 № 1;
2. О проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год.

В соответствии с протоколом № 3 от 13.05.2020 третьего заседания Ревизионной комиссии АО «ЦУА», проведённого в форме заочного голосования рассмотрен вопрос и принято решение по результатам



голосования об утверждении Акта проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год и Заключения Ревизионной комиссии.

В соответствии с протоколом № 1 заседания Ревизионной комиссии АО «ЦУА» от 03.11.2020 избран председатель комиссии, принято решение в срок до 20.11.2020 разработать План работы комиссии на 2020-2021 корпоративный год, сформировать запрос документов в Общество в соответствии с Планом работы.

## **6. Сведения об исполнительном органе акционерного общества**

27 января 2020 г. состоялось внеочередное общее собрание акционеров Общества (Распоряжение ТУ Росимущества в городе Москве № 77-76-р), на котором прекращены полномочия генерального директора Веселова Романа Викторовича, генеральным директором Общества избран Балашов Филипп Вячеславович. Трудовой договор заключен сроком на 3 года.

Веселов Р.В., Балашов Ф.В. не владели акциями АО «ЦУА» в течение отчетного года, сделки по приобретению акций Общества указанными лицами не совершались.

В Обществе решением Совета директоров Общества от 26.06.2019, протокол № 6/19 утверждено Положение о вознаграждении генерального директора АО «ЦУА».

В 2020 году по итогам 2019 года вознаграждение генеральному директору Общества не выплачивалось.

## **7. Положение акционерного общества в отрасли**

Период деятельности общества в соответствующей отрасли 2 года.

Основные конкуренты: юридические и физические лица (в том числе индивидуальные предприниматели), в собственности которых находятся нежилые помещения (офисы, помещения свободного назначения),

расположенные в ЦАО г. Москвы, основным видом деятельности которых является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД (основной) – 68.32).

Определить долю Общества в соответствующем сегменте рынка не представляется возможным в связи с отсутствием единого учета организаций и физических лиц (в том числе индивидуальных предпринимателей), предоставляющих нежилые помещения в аренду за вознаграждение и отсутствием ведения единой статистики соответствующего сегмента рынка.

В этой связи отразить изменение показателя доли общества на соответствующем сегменте рынка в разрезе основных видов деятельности общества за отчетный год (процентов) не представляется возможным в связи с отсутствием регулятора, статистики и единой системы учета, данных об общем объеме сделок аренды нежилых помещений, сумм, заключенных договоров.

Отразить изменение показателя доли общества на соответствующем сегменте рынка в разрезе основных видов деятельности общества за предыдущий год (процентов) не представляется возможным в связи с отсутствием регулятора, статистики и единой системы учета.

Отразить изменение показателя доли общества на соответствующем сегменте рынка в разрезе основных видов деятельности общества за год, предшествующий предыдущему (процентов) не представляется возможным в связи с отсутствием регулятора, статистики и единой системы учета.

#### **Активы общества**

Ключевыми активами Общества являются следующие объекты:

1. Здание-памятник, выявленный объект культурного наследия общей площадью 2 237,9 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Поварская, д. 11, стр. 1 «Главный дом городской усадьбы XVIII-XIX вв., с оградой, 1913 г., архитектор М.Ф. Бугровский». Кадастровый номер 77:01:0001061:1009, свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0001061:1009-77/011/2019-9 от 31.10.2019. Объект обременён сроком

до 17.12.2022 договором аренды от 28.11.2000 № 01-01798/2000 с ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «СОВЕТСКИЙ ПИСАТЕЛЬ».

2. Здание-памятник, объект культурного наследия общей площадью 960,10 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 35, стр. 1 «Главный дом усадьбы Боткиных, памятник архитектуры начала XIX века». Кадастровый номер 77:01:0003004:1034, свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0003004:1034-77/011/2019-5 от 31.10.2019.

Объект обременён сроком до 30.11.2022 договором аренды от 03.12.2012 № Д-30/771 с НП «ПЕРСПЕКТИВА».

3. Здание-памятник, объект культурного наследия общей площадью 1 916 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 15 «Главная усадьба, конец XVIII века: жилой дом, ворота по Яузскому бульвару». Кадастровый номер 77:01:0001021:1011, свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0001021:1011-77/011/2019-17 от 31.10.2019.

Общество сдает помещения в указанном здании в аренду на срок, не превышающий 11 месяцев. В этой связи регистрация договоров аренды в Росреестре не требуется.

4. Здание-памятник, объект культурного наследия общей площадью 828 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, Петровский бульвар, д. 19/2, стр. 1 «Дом цехового Алексея Стрельцова, XVII-XIX вв.» Кадастровый номер 77:01:0001095:1043, свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0001095:1043-77/011/2019-8 от 31.10.2019. Обществом заключено 2 договора аренды на общую площадь 43,4 кв. м. на срок, не превышающий 11 месяцев. В этой связи регистрация договоров аренды в Росреестре не требуется.

#### **Земельные участки Общества**

1. Земельный участок общей площадью 1 800 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, Поварская, вл.11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001061:23, вид разрешенного использования земельного участка

земли населенных пунктов, обременения отсутствуют. Свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0001061:23-77/011/2019-8 от 31.10.2019.

Земельный участок используется арендатором ООО Издательство «Советский Писатель», 01.07.2020. заключен договор аренды земельного участка № ЗУ-77-01-0001061-23 на срок, не превышающий 11 месяцев. В этой связи регистрация договора аренды в Росреестре не требуется.

2. Земельный участок общей площадью 2 580 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 35, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0003004:56, вид разрешенного использования земельного участка земли населенных пунктов, обременения отсутствуют. Свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0003004:56-77/011/2019-2 от 31.10.2019. Согласно данным Росреестра обременения на земельный участок отсутствуют.

3. Земельный участок общей площадью 1 002 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Солянка, вл. 15/18, стр. 4. Кадастровый номер 77:01:0001021:10, вид разрешенного использования земельного участка - земли населенных пунктов, обременения отсутствуют. Свидетельство о государственной регистрации - 77:01:0001021:10-77/011/2019-2 от 31.10.2019. Согласно данным Росреестра обременения на земельный участок отсутствуют.

4. Земельный участок общей площадью 963 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, Петровский бульвар, вл. 19/2, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001095:32, вид разрешенного использования земельного участка - земли населенных пунктов, временное обременение – сервитут до 30.07.2021. Свидетельство о государственной регистрации – 77:01:0001095:32-77/011/2019-7 от 31.10.2019.

Нематериальные активы, патенты, товарные знаки у Общества отсутствуют.

#### **Миссия, цели и основные задачи Общества**

Общество является одним из обществ, пакет акций которого принадлежит Российской Федерации, осуществляющим управление объектами недвижимого имущества.

Общество определяет свою миссию как вовлечение в хозяйственный оборот объектов недвижимого имущества с максимальной эффективностью, повышение уровня доходности в целях выплаты дивидендов акционеру Общества.

Основная цель деятельности Общества – управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

В соответствии с целью своей деятельности Общество определяет в качестве основных задач:

поиск и привлечение потенциальных арендаторов, обладающих достаточными финансовыми и имущественными ресурсами;

поддержание нежилого фонда в надлежащем эксплуатационном состоянии.

### **Основные принципы деятельности Общества**

Основными принципами деятельности Общества являются:

1. Коммерческая направленность. При осуществлении деятельности Общество нацелено на получение положительного финансового результата, а также на сохранение уровня платежеспособности и ликвидности, необходимого и достаточного для реализации целей и задач своей деятельности.

2. Публичность и открытость. Общество открыто для сотрудничества с российскими и зарубежными арендаторами, а также предпринимает необходимые действия для постоянного информирования Росимущества, представителей общественности о своей текущей деятельности и ее результатах.

3. Законность. Порядок управления и принятия решений в Обществе основываются на принципах и нормах российского права.

АО «ЦУА» определяет свою миссию как эффективное вовлечение в хозяйственный оборот объектов недвижимого имущества для обеспечения максимального уровня доходности, в том числе в целях выплаты дивидендов акционеру Общества.

В соответствии с целью своей деятельности Общество определяет в качестве основных задач:

поиск и привлечение потенциальных арендаторов, обладающих достаточными финансовыми и имущественными ресурсами;

поддержание нежилого фонда в надлежащем эксплуатационном состоянии.

Общество наряду с вышеперечисленным, ставит перед собой задачу проведение необходимых организационных мероприятий обеспечивающих продажу акций с наибольшей выгодой для текущего акционера – Российской Федерации, в лице Росимущества.

Текущая экономическая ситуация в России отличается высоким уровнем неопределенности, что затрудняет любое прогнозирование. Неопределенность геополитической обстановки фактически делает невозможным прогнозирование таких ключевых факторов для экономики России, как цена на нефть и курс рубля.

Минэкономразвития РФ дает сдержанный долгосрочный прогноз роста ВВП России – от 2% до 3,3% до 2024 года.

Международный валютный фонд (МВФ) улучшил оценку роста российской экономики в 2021 году до 3,8 % с 3 %, ожидавшихся им в январе, и 2,8 %, прогнозировавшихся в октябре 2020 года.

2020 г. должен был стать периодом восстановления коммерческого деvelopeмента. Однако пандемия внесла свои коррективы в экономику и в строительную отрасль.

Существенное падение деловой активности весной 2020, связанное с пандемией коронавируса и введением ограничительных мер, не могло не повлиять на офисный рынок столицы.

В середине марта большинство компаний, особенно с планировкой open space (открытое пространство), где быстро распространяются вирусы, стали переводить сотрудников на удаленный режим работы. Практика дистанционной работы продолжается несмотря на то, что большинство ограничений уже снято.

Ввиду этого многие арендаторы стали отказываться от дополнительных помещений, сокращая арендные расходы, поэтому доля рынка вакантных площадей увеличилась по сравнению с 2019 г. С момента объявления пандемии многие арендодатели в массовом порядке получали обращения от арендаторов, особенно от коммерческих структур с просьбой об установлении скидок или арендных каникул, арендодателям приходилось идти на разнообразные уступки и искать компромисс.

Только к третьему кварталу 2020 г. девелоперская активность начала восстанавливаться, однако строительство многих объектов было перенесено на 2021 г. Несмотря на это, объем нового предложения увеличился на 5 % относительно показателя 2019 г. и составил 275 тыс. кв. м.

По итогам 2020 г. совокупный объем спроса (новые сделки и сделки по пересогласованию договоров аренды) составил 1 млн кв. м. Показатель снизился на 14 % относительно величины 2019 г. (1,2 млн кв. м). Основное снижение связано с сокращением объема новых сделок — показатель минимальный за последние 5 лет (715 тыс. кв. м.). Однако увеличился объем сделок по пересогласованию договоров аренды (+32 % по сравнению с показателем 2019 г.). Данная тенденция сохранится в 2021 году.

Уровень вакантных площадей вырос во всех классах. Средний уровень вакансии (в совокупности по всем классам А, В+, В) увеличился на 2,5 % относительно показателя 2019 г. и составил 10,2 %. В 2020 г. появилась новая тенденция – перевод сотрудников на удаленную работу, что ведет к оптимизации занимаемых площадей, сдаче площадей в субаренду. С высокой долей вероятности тенденция сохранится – уровень вакансии продолжит увеличиваться.

Арендаторам есть из чего выбирать – в поисках лучших арендных ставок частные компании могут оперативно менять место локации.

Продолжают пользоваться высоким спросом деловые районы, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (ТТК) – 35 % всех сделок новой аренды в 2018-2020 гг. приходится на районы, расположенные вокруг ТТК.

Это объясняется хорошей транспортной доступностью данных районов, которую обеспечивают Московское центральное кольцо и Большая кольцевая линия, станции которой активно открывались в 2018-2020 гг.

Сложная доступность на автомобиле, удорожание парковки заставляют арендаторов рассматривать альтернативные районы для размещения своего офиса.

Во 2 квартале 2020 года, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 %. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.

Наибольшее увеличение количества невостребованных площадей пришлось на объекты класса Б+, здесь доля незанятых офисов в течение последнего квартала выросла на 0,7 % и достигла 9,7 %. Тем не менее, по сравнению с концом 2019 показатель продолжил тенденцию снижения. Здесь уровень вакантных помещений на протяжении шести месяцев снизился на 0,4 %.

В объектах класса Б- наблюдалась такая же динамика, как и в высококачественных объектах. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей вырос на 0,4 %, а по сравнению с концом 2019 г. вырос на 0,2 % и по итогам июня составил 5,1 %.



Понимая последствия пандемии и дальнейшего снижения деловой активности всех участников рынка, во втором полугодии ожидается продолжение высвобождения части офисных помещений.

Главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений будет не расширение занимаемого офиса, а сокращение расходов и оптимизация занимаемых площадей.

Динамика запрашиваемых ставок аренды офисов



Несмотря на все пертурбации рынка, существенного снижения ставок пока не произошло:

В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам сентября достиг 26 600 руб. за кв. м в год (+ 0,7 % по отношению ко 2 кварталу);

В классе Б+ – 18 700 руб. за кв. м в год (-1,5 %);

Класс Б- при этом продемонстрировал стабильный рост ставок: 16 600 руб. за кв. м в год (+ 12% за 6 месяцев).

Восстановление баланса спроса и предложения возможно при конструктивном диалоге собственников и арендаторов – и это важная задача для всех игроков рынка офисной недвижимости.

Сопоставление результатов финансово-хозяйственной деятельности компаний, сдающих в аренду офисную и производственную

недвижимость, чрезвычайно затруднено ввиду отсутствия единых критериев сопоставления.

Ставка аренды, равно как и уровень операционных затрат таких компаний в очень большой степени зависит от множества факторов, таких как: местоположения помещения, площади, класса (общепринятое деление на классы до известной степени условно), состояния физического износа, геометрической конфигурации помещения, наличия или отсутствия коммуникаций и сетей, особенности их подключения (мощности, каналы связи и т.д.), престижности.

В связи с этим АО «ЦУА» на регулярной основе осуществляет бенчмаркинг арендных ставок.

## **8. Основные направления развития акционерного общества**

Основными (но не единственными) видами деятельности, согласно Уставу Общества, в том числе являются:

управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

анализ эффективности структур управления предприятий различных организационно-правовых форм собственности;

исполнение функций единоличного исполнительного органа предприятия (управление предприятием);

анализ финансово-экономических показателей предприятия;

разработка программ оптимизации имущественного комплекса;

осуществление сделок с объектами недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, включая сделки отчуждения (договора купли-продажи, мены, дарения), а также сделки без отчуждения (договора аренды, безвозмездного пользования, субаренды, концессии, залога);

покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;

покупка и продажа земельных участков;

аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

деятельность по управлению финансово-промышленными группами и холдинг-компаниями;

деятельность по комплексному обслуживанию помещений.

Кроме того, АО «ЦУА» организованы дополнительные сервисы для арендаторов (клининговые работы единовременного либо регулярного характера, доставка воды, гостевой паркинг и т.п.), направленные на создание комфортного делового пространства и реализацию принципа клиентоориентированной политики в сфере аренды офисной недвижимости.

Стратегия и Долгосрочная программа развития Общества на 2019 – 2023 годы утверждена протоколом от 07.06.2019 № 5/19 пятого заседания Совета директоров АО «ЦУА».

Основным приоритетным направлением деятельности Общества на весь период реализации Стратегии и Долгосрочной программы развития в течении пяти лет (с 2019 по 2023 год) является сдача в аренду недвижимого имущества.

Приоритетными задачами в 2020 году являлись:

выполнение запланированных показателей финансово-хозяйственной деятельности;

эффективное финансовое управление.

В соответствии с протоколом от 25.09.2019 № 9/19 девятого в 2019 году заседания Совета директоров АО «ЦУА» принято решение внести изменения в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019 - 2023гг. и утвердить Изменения № 1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019 - 2023гг.

Изменения № 1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019 - 2023 гг. устанавливают переменную часть заработной платы Единоличного исполнительного органа Общества в прямую зависимость от показателя «Общий уровень выполнения КПЭ Обществом», а также соблюдения целевого значения показателя депремирования «Снижение операционных расходов к выручке (COP)» за отчётный период (год)».

В соответствии с протоколом от 30.04.2020 № 3/20 третьего в 2020 году заседания Совета директоров АО «ЦУА» принято решение внести изменения в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019 – 2023 гг. и утвердить Изменения № 2 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019 – 2023 гг.

Изменения № 2 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО «ЦУА» на 2019 – 2023 гг. в соответствии с Поручением Росимущества № 47а «О повышении производительности труда», директивой Росимущества № 23.01.2020 № ИП-11/1770 увеличивают плановый показатель «Производительность труда» Общества на целевой показатель роста производительности труда не менее 5 %.

Помимо финансовых целей Стратегия и Долгосрочная программа развития АО «ЦУА» имеет нефинансовые цели.

<b>Цель</b>	<b>Показатель</b>
Ликвидность	Отсутствие кассовых разрывов
Прозрачность и открытость	Своевременная публикация отчётности на сайте и портале "Росимущества"
Производительность труда	В соответствии с методикой Минтруда – см. раздел КПЭ
Снижение операционных издержек	В соответствии с директивами Росимущества (см. раздел КПЭ)

Иные программы развития Общества, в том числе инновационные и инвестиционные, в 2020 году не утверждались и не реализовывались.

Вопрос о реализации непрофильных активов был рассмотрен на втором в 2020 году заседании Совета директоров АО «ЦУА», и в соответствии с протоколом от 27.03.2020 № 2/20 разработка программы отчуждения непрофильных активов АО «ЦУА» признана нецелесообразной.

АО «ЦУА» не входит в перечень акционерных обществ, утверждённый Распоряжением Правительства от 23.01.2003 № 91-р «О перечне акционерных обществ, в отношении которых определение позиции акционера - Российской Федерации осуществляется Правительством Российской Федерации, Председателем Правительства Российской Федерации или по его поручению Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации», в связи с чем, аудиторская проверка реализации долгосрочной программы развития Общества в 2020 году не проводилась.

### **Информация о наличии в АО «ЦУА» системы КПЭ**

В соответствии с протоколом от 26.06.2019 № 6/19 шестого заседания Совета директоров АО «ЦУА» принято решение утвердить Положение о КПЭ АО «ЦУА».

Протоколом от 25.09.2019 № 9/19 шестого заседания Совета директоров АО «ЦУА» внесены и утверждены Изменения № 1 Положение о КПЭ.

Протоколом Совета директоров от 30.04.2020, протокол № 3/20 внесены изменения № 2 в Положение о КПЭ.

Главной стратегической целью является максимизация прибыли в интересах акционера – Росимущества.

Система ключевых показателей эффективности Общества, регламентированная Положением о КПЭ, имеет в своей основе карту КПЭ, закреплённую в Долгосрочной программе развития АО «ЦУА». Карта КПЭ представляет собой таблицу с указанием показателей и их целевых значений на планируемые периоды.

В карту КПЭ включены абсолютные и относительные показатели, установленные Долгосрочной программой развития Общества, Методическими указаниями по применению КПЭ Федерального агентства по управлению государственным имуществом, Минэкономразвития РФ, иными ведомственными нормативными актами.

В соответствии с утверждённым 26.06.2019 Положением о КПЭ в состав КПЭ АО «ЦУА» на период 2019-2023 гг. утверждены следующие КПЭ и их плановые показатели:

Наименование показателя	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	-	111,20	618,78	659,50	742,98
ROE	0,03	0,14	0,15	0,17	0,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	0,50	2,53	2,65	2,92	3,30
Текущая ликвидность	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Финансовая устойчивость	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Производительность труда	1,87	2,07	2,11	2,15	2,22
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	2	2	2	2	2
Доля закупок у МиСБ	0,93	0,91	0,88	0,85	0,84

Показатели КПЭ разделены на 3 группы - финансово-экономические, отраслевые и показатели депремирования:

Наименование показателя	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
<i>Финансово-экономические показатели</i>					
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	-	111,20	618,78	659,50	742,98
ROE	0,03	0,14	0,15	0,17	0,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	0,50	2,53	2,65	2,92	3,30
Текущая ликвидность	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Финансовая устойчивость	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
<i>Отраслевые показатели</i>					
Производительность труда	1,87	2,07	2,11	2,15	2,22
Доля закупок у МиСБ	0,93	0,91	0,88	0,85	0,84
<i>Показатели депремирования</i>					
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	2	2	2	2	2

Изменения № 2 в Положение о КПЭ, внесённые и утверждённые в соответствии с протоколом от 30.04.2020 № 3/20 третьего в 2020 году заседания Совета директоров АО «ЦУА», устанавливают целевые показатели роста производительности труда не менее 5 % (без учёта инфляции) ежегодно:

Наименование показателя	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
<i>Финансово-экономические показатели</i>					
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	-	111,20	618,78	659,50	742,98
ROE	0,03	0,14	0,15	0,17	0,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	0,50	2,53	2,65	2,92	3,30
Текущая ликвидность	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Финансовая устойчивость	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
<i>Отраслевые показатели</i>					
Производительность труда	1,87	5000	5500	6000	6500
Доля закупок у МиСБ	0,93	0,91	0,88	0,85	0,84
<i>Показатели депремирования</i>					
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	2	2	2	2	2

Запланированными на 2020 год являлись следующие финансовые цели:

Наименование показателя	Единица измерения	План	Факт
Выручка	тыс. руб.	61 083,20	55 142 ,00
Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс. руб.	1 546,94	-11 004,00
Чистая прибыль	тыс. руб.	1 237,55	- 3 099,00
Выручка	тыс. руб.	61 083,20	55 142 ,00

На 31.12.2020 выручка по сравнению с 2019 годом снизилась на 0,18 % и составила 55 142 ,00 тыс. рублей;

Прибыль до налогообложения, полученная за 2020 год, составила минус 11 004,00 тыс. рублей, что на 12 550,94 тыс. рублей меньше планового значения.

Чистый убыток, полученный по итогам 2020 года, составил 3 099 тыс. рублей, что на 4 336, 55 тыс. рублей меньше планового значения.

Оценивая результаты работы Общества за 2020 год, следует отметить, что Общество ухудшило показатели финансово-хозяйственной деятельности в сравнении с 2019 годом.

Наименование показателя	Единица измерения	2020 год	2019 год	Изменение (+/-%)
Выручка	тыс. руб.	55 142	55 245	- 0,18 %
Себестоимость	тыс. руб.	14 488	20 871	- 30,6 %
Валовая прибыль	тыс. руб.	40 654	34 374	+ 18,2 %
Коммерческие расходы	тыс. руб.	-	-	-
Управленческие расходы	тыс. руб.	21 804	25 012	- 2,2 %
Прибыль от продаж	тыс. руб.	18 850	9 362	+ 201,3 %
Прочие доходы	тыс. руб.	5 026	11 517	- 56,37 %
Прочие расходы	тыс. руб.	34 880	11 050	+ 315,65 %
Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс. руб.	(11 004)	9 829	-111,95%
Текущий налог на прибыль	тыс. руб.	0	812	-
Чистая прибыль	тыс. руб.	(3099)	9 017	-34,37 %
Текущая ликвидность	коэффициент	1,38	2,52	- 54,76 %
Абсолютная ликвидность	коэффициент	1,23	2,3	- 53,5 %
Финансовая устойчивость	коэффициент	0,98	0,98	0 %

Себестоимость (прямые расходы предприятия) в 2020 году по сравнению с 2019 годом снизилась на 30,6 % и составила 14 488 тыс. рублей;

Валовая прибыль в 2020 году по сравнению с 2019 годом увеличилась на 18,2 % и составила 40 654 тыс. рублей;

Управленческие расходы в 2020 году по сравнению с 2019 годом уменьшились на 12,8 % и составили 21 804 тыс. рублей;

Прибыль от продаж в 2019 году по сравнению с 2020 годом увеличилась на 201,3 % и составила 18 850 тыс. рублей;



Прочие доходы уменьшились на 56,37 % по сравнению с 2019 годом и составили 5 026,00 тыс. рублей;

Прочие расходы увеличились на 315,65 % по сравнению 2019 годом и составили 34 880 тыс. рублей;

Совокупный финансовый результат за 2020 год – чистый убыток в размере 3099 тыс. руб. против прибыли в размере – 9 017 тыс. рублей за 2019 год. Снижение данного показателя в текущем периоде составило - 111.95 %;

Коэффициент текущей ликвидности за 2020 год снизился на 54,76 % и составил значение 1,38 против 2,52 за 2019 год;

Коэффициент абсолютной ликвидности за 2020 год снизился на 53,5 % и составил значение 1,23 против 2,3 за 2019 год;

Коэффициент финансовой устойчивости за 2020 год остался на прежнем уровне и составил 0,98.

Негативное экономическое состояние Общества обусловлено двумя факторами – внешним и внутренним.

К внешнему фактору относятся – форс-мажорные обстоятельства, связанные с эпидемией коронавируса, как следствие выручка Общества снизилась по причине предоставления арендаторам арендных каникул, отсрочек по платежам, снижение арендной платы на период введенного карантина.

К внутренним факторам относятся:

1. Нерациональное ведение деятельности, а именно:

1.1. В период пандемии, при снижении экономических показателей АО «ЦУА», прежним руководителем Общества принимается решение о премировании работников. В июне - 1 035 000 рублей. В сентябре – 827 500 рублей. По 2020 году поощрительные выплаты работникам составили – 3 883 310 рублей.

1.2. Неоплата авансовых платежей за 3 квартал 2020 года по налогу на землю в сумме 973 647 рублей;

1.3. Вместо направления денежных средств по: налоговым обязательствам и оплате задолженности перед федеральным бюджетом, в декабре 2020 года прежним руководителем принимается решение о выплате премий работникам в размере 1 035 000 рублей и размещении свободных денежных средств Общества в размере 5 592 000 рублей на депозитном счете в АО «АЛЬФА-БАНК».

1.4. Принятие прежним руководителем, перед своим увольнением в феврале 2021 года, решения о расторжении трудовых договоров по соглашению сторон с работниками (семь человек, из них двое работали по совместительству) предусматривающих выплаты трехкратного среднемесячного заработка. Общий размер выходных пособий составил 2 477 048 рублей.

Всего в период январь-февраль 2021 г. Общество направило на выплаты работникам 5 977 491 руб.

2. Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2019 г. по делу № А40-129698/2018, по которому частично удовлетворены иски требования ООО «Издательство «Советский писатель» обязать АО «ЦУА» зачесть в счет арендной платы по договору аренды на здание, общей площадью 2 237,9 кв. м., расположенного по адресу: ул. Поварская, д. 1, стр. 1 стоимость затрат на капитальный ремонт объекта в размере 98 903 340 рублей 65 коп. Общество погашает образовавшуюся задолженность с апреля 2020 года в счет арендной платы по договору аренды нежилого фонда в размере 2 797 949,00 рублей в месяц включая НДС.

В связи с отсутствием кассовых разрывов и своевременной публикацией отчёта на портале «Росимущества» нефинансовые цели Стратегии и Долгосрочной программы развития АО «ЦУА» на 2020 год выполнены.

В соответствии с Положением о КПЭ на 2020 год утверждён следующий состав показателей и их значение:

Наименование показателя	Единица	Значение на
-------------------------	---------	-------------

	<b>измерения</b>	<b>2020 год</b>
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	тыс. руб.	111,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	%	2,53
Текущая ликвидность	коэффициент	2,24
ROE	%	0,14
Финансовая устойчивость	коэффициент	0,95
Производительность труда	тыс.руб./чел	5 000
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	%	2
Доля закупок у МиСБ	коэффициент	0,91

Степень достижения ключевых показателей эффективности в 2020 году по сравнению с установленными Долгосрочной программы развития Общества целевыми значениями:

<b>Наименование показателя</b>	<b>Вес показателя</b>	<b>Целевое значение</b>	<b>Достигнутое значение</b>	<b>Процент выполнения</b>
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	20	111,20	0	0 %
ROE	20	0,14	- 0,0035	-2,5 %
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	10	2,53	- 19,96	- 120 %
Текущая ликвидность	10	2,24	1,38	61,61 %
Финансовая устойчивость	10	0,95	0,98	103 %
Производительность труда	15	5 000	1 943,29	38,87 %
Доля закупок у МиСБ	15	0,91	0,80	87,91 %
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	-	2	17,2	860 %

Фактическое значение ROE за 2020 год составило минус 0,0035 против 0,14 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил - 2,5 %, обусловлено это тем, что фактически полученный финансовый результат Общества составил убыток 3 099 тыс. рублей против запланированной чистой прибыли 1 237,55 тыс. рублей.

Фактическое значение рентабельности продаж по прибыли до налогообложения за 2020 год составило минус 19,96 против 2,53 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил минус 120 %.

Фактическое значение текущей ликвидности за 2020 год составило 1,38 против 2,24 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 61,61%.

Фактическое значение финансовой устойчивости за 2020 год составило 0,98 против 0,95 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 103 %.

Фактическое значение производительности труда за 2020 год составило 1 943,29 против 5 000 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 38,87 %.

Фактическое значение доли закупок у МиСБ за 2020 год составило 0,80 против 0,91 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 87,91 %.

Фактическое значение СОР к выручке за 2019 год составило 17,2 % против 2 % запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 860 %.

Обусловлено это тем, что Общество сократило все свои фактические расходы в 2020 году относительно плановых показателей.

## **9. Структура акционерного общества**

АО «ЦУА» в коммерческих и некоммерческих организациях не участвует, в холдинговые структуры не входит, дочерних и зависимых обществ не имеет.

## **10. Бухгалтерская отчетность и аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчетности за отчетный и предыдущий годы**

Приложение 1 – Финансовая (бухгалтерская) отчётность Общества за 2020 г.

Приложение 2 – Финансовая (бухгалтерская) отчётность Общества за 2019 г.

Приложение 3 – Аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 г.

Приложение 4 – Аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 г.

Приложение 5 – Отчёт независимого аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчётности Общества за 2020 г.

#### **11. Информация о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках**

В 2020 году АО «ЦУА» не заключало крупных сделок.

#### **12. Информация о заключенных обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность**

В 2020 году АО «ЦУА» не заключало сделок с заинтересованностью.

#### **13. Информация о распределении прибыли общества, полученной в отчетном году**

Распоряжением ТУ Росимущества по г. Москве от 21 сентября 2020 г. № 77-1131-р «О решениях годового общего собрания акционеров АО «Центр управления активами» на выплату дивидендов по итогам 2019 года направлено 92,83 % чистой прибыли Общества – 8 370 197,65 (восемь миллионов триста семьдесят тысяч сто девяносто семь) рублей 65 копеек.

В 2020 г. акционером Общества принято решение утвердить следующее распределение чистой прибыли Общества за 2019 год в размере – 9 017 000 руб.:

направить на выплату дивидендов по итогам 2019 года – 92,83 % (8 370 197,65 руб.);

направить на выплату вознаграждений членам Совета директоров Общества по итогам 2019 года – 1,94 % (175 353,06 руб.);

направить на выплату вознаграждений членам Ревизионной комиссии Общества по итогам 2019 года – 0,23 % (20 664,89 руб.);

направить на формирование Резервного фонда Общества – 5 % (450 784,40 руб.).

В отношении прибыли, полученной по итогам финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году, Общество планирует распределение прибыли согласно решению акционера, в том числе в соответствии с директивами Росимущества от 13.04.2021 № ОМ-11/11610.

#### **14. Информация о получении обществом государственной поддержки в отчетном году**

В отчетном периоде государственная поддержка, в том числе субсидии, АО «ЦУА» не предоставлялись.

#### **15. Описание следующих основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества**

АО «ЦУА» работает в относительно безрисковом поле, поскольку аренда недвижимости обычно приносит стабильный доход и менее других видов деятельности зависит от сиюминутной конъюнктуры рынка или экономики, например – от колебаний курсов валют.

Тем не менее, в трехлетней перспективе АО «ЦУА» может столкнуться со следующими рисками:

1. Риск снижения средних рыночных арендных ставок.
2. Риск внезапной потери одного или нескольких крупных арендаторов, что может в краткосрочной перспективе повлиять на финансовый результат акционерного общества.
3. Риск неплатежей арендаторов (рост дебиторской задолженности).

Управлять рисками АО «ЦУА» будет следующими методами:

1. Более частым (не реже двух раз в год) мониторингом рынка аренды офисной недвижимости в Москве с целью установки максимально справедливых ставок аренды, отвечающих как интересам Общества, так и интересам арендаторов.

2. Заключением краткосрочных (11 месяцев) договоров аренды.

3. Максимально возможным дроблением крупных помещений и увеличением числа арендаторов для минимизации риска получения убытков при потере одного или двух арендаторов.

Стратегия Общества в области управления рисками направлена на минимизацию негативных последствий тех рисков, которые невозможно устранить, а также на устранение рисков, которым подвержено Общество. В виду консервативности аренды как отрасли экономики основные методы управления рисками АО «ЦУА» носят постоянный характер и состоят из:

отказа от ненадёжных партнёров и клиентов;

финансового планирования, в том числе при инвестировании в имущественный комплекс, находящийся в собственности;

координации и согласованности программ и процессов управления, способствующих развитию Общества.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, обусловлены, прежде всего, особенностями недвижимости АО «ЦУА». Общество в своей деятельности выделяет следующие источники риска инвестиций в недвижимость: тип недвижимости; спрос и предложение на рынке; местоположение; соблюдение условий аренды; износ объектов; законодательное регулирование и изменение налогообложения.

Согласно сведениям, содержащимся в картотеке арбитражных дел (<https://kad.arbitr.ru/>) в 2020 г. Общество исковых требований, в том числе, к третьим лицам, не предъявляло.

В 2020 г. Общество выступало в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности в судебном деле № А40-129698/2018 – как правопреемник ФГУП «ЦУА».

Иск подан арендатором объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Поварская, д.11 стр.1, ООО «Издательство «Советский Писатель».

Арендатором произведён капитальный ремонт здания на сумму 127 210 297,38 рублей, суть иска - зачесть затраты на произведённый капитальный ремонт в счёт арендной платы по договору аренды № 01-01798/2000 от 28.11.2000 (в редакции дополнительного соглашения № Д-30/497 от 4 декабря 2015 года к договору аренды, дополнительного соглашения № Д-30/134-1 от 23 мая 2017 года к договору аренды).

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 29.07.2019 г. по делу № А40-129698/2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 02.06.2020, заявленные иски удовлетворены частично, суд обязал Общество зачесть в счет арендной платы по Договору 98 903 340 рублей, затраченных Арендатором на капитальный ремонт Здания.

Определением Верховного Суда РФ от 21 июля 2020 г. № 305-ЭС20-11307 Обществу было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, Общество не имеет возможности оспорить вышеуказанные судебные акты, решение арбитражного суда г. Москвы вступило в законную силу. При этом, Общество продолжало уплачивать НДС (466 324,83 рублей) ежемесячно, фактически не получая при этом арендную плату, поскольку в счет арендной платы засчитывались расходы арендатора, произведенные на капитальный ремонт здания.

Общество выступает в качестве истца по иску о взыскании задолженности в судебном деле № А40-188936/2016 «Б» – как правопреемник ФГУП «ЦУА».



Решением от 22.05.2017 Арбитражный суд г. Москвы признал ООО «Адонис» несостоятельным (банкротом). Введено конкурсное производство, которое продолжается по настоящее время.

Обществу на праве собственности принадлежит здание-памятник, выявленный объект культурного наследия общей площадью 2 237,9 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Поварская, д. 11, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001061:1009) (далее – Здание).

В Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) кадастровая стоимость Здания указана в размере 509 633 811,56 (пятьсот миллионов шестьсот тридцать три тысячи восемьсот одиннадцать) рублей 56 копеек.

При этом, решением Московского городского суда от 6 мая 2020 г. (вступило в законную силу 25 августа 2020 г.) по административному делу № 3А-1647/2020 кадастровая стоимость Здания по состоянию на 1 января 2018 г. установлена в размере 304 087 295 (триста миллионов восемьдесят семь тысяч двести девяносто пять) рублей.

Частью первой статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что в течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган регистрации прав осуществляет их внесение в ЕГРН, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с письмом о внесении изменений в ЕГРН в части сведений о кадастровой стоимости здания, которая установлена решением Московского городского суда, в 2020 г. Общество не обращалось.

Другие возможные обстоятельства, объективно препятствующие деятельности Общества в отчётном периоде отсутствовали.

В отчётном периоде вопрос об организации системы управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита в Обществе не

рассматривался, в том числе Советом директоров. Отдельных подразделений, в компетенцию которых входит развитие системы управления рисками и внутреннего контроля, в настоящее время в Обществе не предусмотрено. Вопросы внутреннего контроля, управления рисками и внутреннего аудита распределяются единоличным исполнительным органом между главным бухгалтером общества и планово-экономическим отделом.

#### **16. Описание принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля, сведения о функции внутреннего аудита**

Учредительными документами Общества не предусмотрено создание в Обществе Службы внутреннего аудита.

Основными принципами и подходами к организации системы управления рисками и внутреннего контроля, используемыми Обществом, являются:

поддержание имущественного комплекса в надлежащем техническом состоянии, улучшение собственных и контроль за техническим состоянием арендованных помещений;

работа с потенциальными клиентами и предварительный анализ их платёжеспособности, налаживание контактных связей с арендаторами в целях достижения стабильности во взаиморасчётах;

незамедлительное реагирование на любые просрочки в текущих платежах;

заблаговременное отслеживание сроков окончания договорных отношений в целях улучшения условий аренды для общества либо подбора новых арендаторов;

расширение спектра дополнительных услуг;

регулярный анализ рынка аренды, мониторинг предлагаемых цен и услуг;

качественное юридическое сопровождение.

## **17. Использование акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов**

Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (тепловая энергия, электрическая энергия, топливо дизельное) в натуральном выражении и в денежном выражении.

В отчетном периоде Общество использовало следующие ресурсы:

<b>Тепловая энергия</b>		<b>Электрическая энергия</b>		<b>Топливо дизельное</b>	
Объем	Стоимость	Объем	Стоимость	Объем	Стоимость
414,535 Гкал	798 643, 71 руб.	67 261 Квт/час	412 117,87 руб.	2 898 л.	138 030 руб.

## **18. Сведения о фактических результатах исполнения поручений и указаний Президента Российской Федерации и поручений Правительства Российской Федерации**

Данные сведения указаны в Приложении 6 к настоящему отчету.

## **19. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов**

В Обществе утверждены следующие документы, регламентирующие вознаграждение и (или) компенсацию расходов: Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «ЦУА», Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии АО «ЦУА», Положение о вознаграждении генерального директора АО «ЦУА», утвержденные Распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве № 77-1062-р от 07.09.2020.

Положение о вознаграждении генерального директора АО «ЦУА» утверждено решением Совета директоров Общества от 26.06.2019, протокол № 6/19.

Выплата вознаграждения членам Совета директоров призвана составить основу мотивации для эффективной работы членов Совета директоров Общества и создать предпосылки для их заинтересованности в результатах деятельности Общества на основе принимаемых Советом директоров Общества решений.

Помимо базовой части вознаграждения, определенной в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Положения, члену совета директоров может быть выплачена премиальная часть (бонус), зависящая от достижения утвержденных Советом директоров показателей системы Ключевых показателей эффективности (КПЭ). Бонус в размере 100 % от базовой части размера вознаграждения выплачивается каждому члену Совета директоров Общества исключительно при условии выполнения Обществом показателей системы КПЭ, при этом общая сумма вознаграждения, приходящаяся на 1 члена совета директоров не должна превышать 1 млн. руб. в год.

Выплата вознаграждений членам Ревизионной комиссии Общества осуществляется в соответствии с приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 9 июля 2014 г. № 253 «Об утверждении Методических рекомендаций по формированию Положения о вознаграждениях и компенсациях членов ревизионной комиссии акционерного общества с участием Российской Федерации».

Вознаграждение выплачивается члену Ревизионной комиссии по итогам работы за корпоративный год, и зависит от степени его участия в работе Ревизионной комиссии.

В соответствии с указанными документами на выплату вознаграждения членам Совета директоров АО «ЦУА» в 2020 г. направлено 1,94 % чистой

прибыли Общества за 2019 г. – 175 353,06 (сто семьдесят пять тысяч триста пятьдесят три) рубля 06 копеек.

Вознаграждение члену Ревизионной комиссии определяется от базовой части вознаграждения. Базовое вознаграждение члену Ревизионной комиссии устанавливается в размере 15% среднего годового вознаграждения члена совета директоров.

На выплату вознаграждения членам Ревизионной комиссии в 2020 г. направлено 0,23 % чистой прибыли Общества за 2019 г. – 20 664,89 (двадцать тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля) 89 копеек.

Члены Совета директоров и Ревизионной комиссии Общества в 2020 г. не получали иных выплат от Общества.

Генеральному директору АО «ЦУА» в 2020 г. вознаграждение по итогам 2019 г. не выплачивалось.

## **20. Соблюдение акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления**

Общество в полном объеме соблюдает принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (письмо от 10.04.2014 № 06-52/2463).

**Генеральный директор АО «ЦУА»  
Н.В. Ермаков**

