

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества «ОТРАДНОЕ»
за 2019 год

1. Полное фирменное наименование акционерного общества	Закрытое акционерное общество «ОТРАДНОЕ»
2. Сокращенное наименование акционерного общества	ЗАО «ОТРАДНОЕ»
3. Сведения о государственной регистрации акционерного общества	Общество зарегистрировано Московской регистрационной палатой 17.09.1992 года за номером 15727; внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц ИМНС РФ по налогам и сборам № 15 по Северо-Восточному административному округу г. Москвы 06.08.2003 года за основным государственным регистрационным номером 1037715062461
4. Идентификационный номер налогоплательщика/ Код причины постановки на учет	7715038164 / 771501001
5. Местонахождение, почтовый адрес акционерного общества и контактные телефоны	РФ, 127273, г. Москва, Сигнальный проезд, д.16, стр.20 8 (499) 202-98-72
6. Положение акционерного общества в отрасли	В настоящее время ЗАО «ОТРАДНОЕ» является участником рынка коммерческой недвижимости более 10 лет и предлагает конкурентные цены в сочетании с высоким качеством обслуживания.
7. Приоритетные направления деятельности акционерного общества	ОКВЭД: 70.31.12 Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде нежилого недвижимого имущества; ОКВЭД: 70.20.2. Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества.
8. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности	Согласно итогам работы общества, в 2019 году, чистая прибыль от деятельности Общества составила 317 105 000 (триста семнадцать миллионов сто пять тысяч) рублей. В связи со сложной экономической ситуацией наблюдается снижение спроса на площади со стороны потенциальных арендаторов. Текущие арендаторы в следствии проблем с оборотными средствами обращаются с просьбами о снижении арендных ставок либо предоставления арендных каникул. При этом зачастую ЗАО «ОТРАДНОЕ» вынужденно пойти на встречу. Все это отражается на выручке.
9. Информация об использовании акционерным	В 2019 отчетном году ЗАО «Отрадное» не являлось потребителем энергетических ресурсов.

обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф, и др.) и произведенных затрат на поддержание деятельности общества	
10. Перспективы развития акционерного общества. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.	Перспективы развития ЗАО «ОТРАДНОЕ» направлены на привлечение новых якорных арендаторов, и минимизации потерь от несданных свободных площадей. Основным фактором риска для деятельности ЗАО «ОТРАДНОЕ» является снижение деловой активности и понижения платежеспособности потенциальных арендаторов.
11. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	В связи с существенными затратами на текущее содержание объектов недвижимого имущества, принадлежащих Обществу, предлагается принять рекомендации Совета директоров Общества о том, что по результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 г. прибыль не распределять и дивиденды не выплачивать, средства направить на развитие Общества.
12. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок	В 2019 году ЗАО «ОТРАДНОЕ» заключило крупные сделки: 1. Заключило соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы от 21.06.2019 года с Государственное казенное учреждение города Москвы "Управление дорожно-мостового строительства" на основании распоряжений Департамента городского имущества города Москвы от 26.11.2018 №39999 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества» и от 03.04.2019 №12574 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества», руководствуясь Федеральным законом от 05.04.2013 №43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также постановлением Правительства Москвы от 09.10.2018 №1233-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2019-2021 годы» по которому: изъятию для государственных нужд города Москвы подлежало следующее недвижимое имущество: - Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0009003:1352 по адресу: г.Москва, Сигнальный

проезд, вл.16/1, площадью 134 кв.м., образованный из земельного участка с кадастровым номером 77:02:0009003:1193, принадлежащего Обществу на основании договора аренды земельного участка от 22.10.2012 №М-02-038423, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 07.12.2012 №77-77-14/039/2012-028;

- Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0009003:1358 по адресу: г.Москва, Сигнальный проезд, вл.16/9, площадью 4 844 кв.м., образованный из земельного участка с кадастровым номером 77:02:0009003:13, принадлежащего Обществу на основании договора аренды земельного участка от 15.11.2012 №М-02-038753, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 07.12.2012 №77-77-14/039/2012-410;

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0009003:1039 по адресу: г.Москва, Сигнальный проезд, д.16, стр.9, площадью 5 273,8 кв.м., принадлежащее Обществу на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации от 06.07.2005 г. № 77-77-02/059/2005-786;

Сумма денежной компенсации определена отчетом об оценке от 19.11.2018 № 18-00-30/98, выполненным оценочной компанией ООО «Компания «Аудитор Столицы» и составила 290 834 527 (Двести девяносто миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи пятьсот двадцать семь) рублей.

2. Заключило соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы от 21.06.2019 года, с Государственное казенное учреждение города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства» на основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 03.04.2019 №12574 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества», руководствуясь Федеральным законом от 05.04.2013 №43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также постановлением Правительства Москвы от 09.10.2018 №1233-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2019-2021 годы», по которому: изъятию для государственных нужд города Москвы подлежало следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0009003:19 по адресу: г.Москва, Сигнальный проезд, вл.16, стр.11 площадью 4 457 кв.м., принадлежащий Обществу на основании договора аренды земельного участка от 22.10.2012 №М-02-038425, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 07.12.2012 №77-77-14/039/2012-027;

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0009003:1029 по адресу: г.Москва, Сигнальный

проезд, д.16, стр.11, площадью 886,6 кв.м., принадлежащее Обществу на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 15.06.2005 №77-77-02/059/2005-512;

Сумма денежной компенсации согласно отчету об оценке от 15.10.2018 №18-00-30/41/2, выполненному оценочной компанией ООО «Компания «Аудитор Столицы» составила 142 788 122 (Сто сорок два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч сто двадцать два) рубля.

3. Заключило соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы от 21.06.2019 года, с Государственное казенное учреждение города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства» на основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 05.10.2018 №33251 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества для целей строительства эстакад основного хода, многоуровневых транспортных развязок в районе станции метро «Владыкино», станции метро «Ботанический сад», эстакад-съездов Ярославское шоссе, мостов через р. Яуза, р. Лихоборка, переустройство инженерных сетей и коммуникаций со строительством необходимых для функционирования подъездных дорог на участке от Ярославского шоссе до Дмитровское шоссе. Северо-Восточной хорды (Северо-Восточный административный округ города Москвы)», руководствуясь Федеральным законом от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также постановлением Правительства Москвы от 09.10.2018 № 1233-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2018-2021 годы», по которому: изъятию для государственных нужд города Москвы подлежало следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0009003:1337 по адресу: г.Москва, Сигнальный проезд, вл.16, стр.12, площадью 34 кв.м., принадлежащий Обществу на основании договора аренды земельного участка 27.02.2015 № М-02-046397, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 07.07.2015 №77-77/002-77/002/001/2015-193/2;
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0009003:1037 по адресу: г.Москва, Сигнальный проезд, д.16, стр.12, площадью 10,3 кв.м., принадлежащее Обществу на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 15.06.2005 № 77-77-02/059/2005-513;

Сумма денежной компенсации определена отчетом об оценке от 23.10.2018 №18-00-30-83, выполненным оценочной компанией ООО «Компания «Аудитор Столицы» и составила 581 156 (Пятьсот восемьдесят одна

	тысяча сто пятьдесят шесть) рублей.
13. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность	В 2019 году ЗАО «ОТРАДНОЕ» заключило крупные сделки, в совершении которых имела заинтересованность, а именно: Договор денежного займа с процентами, заключенный между ЗАО «ОТРАДНОЕ» и ООО «СВ Кредит» (ОГРН 1027739670573), по которому ЗАО «ОТРАДНОЕ» (Заимодавец) предоставил ООО «СВ Кредит» (Заёмщик) денежные средства (Заем) в размере 270 000 000 (Двести семьдесят миллионов) рублей под 7,5 % (семь целых пять десятых) процентов годовых сроком на 18 (восемнадцать) месяцев, с даты поступления Займа на расчетный счет Заёмщика; Договор денежного займа с процентами, заключенный между ЗАО «ОТРАДНОЕ» и ООО «Омерта Трейд» (ОГРН 5147746164022), по которому ЗАО «ОТРАДНОЕ» (Заимодавец) предоставил ООО «Омерта Трейд» (Заёмщик) денежные средства (Заем) в размере 108 000 000 (Сто восемь миллионов) рублей под 7,5 % (семь целых пять десятых) процентов годовых сроком на 18 (восемнадцать) месяцев, с даты поступления Займа на расчетный счет Заёмщика.
14. Состав Совета директоров акционерного общества (изменения в составе Совета директоров) в отчетном году. Доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества	Состав Совета директоров ЗАО «ОТРАДНОЕ» в 2019 году: 1. Климова Елена Юрьевна (01.04.1960 года рождения, высшее образование, генеральный директор ООО «Юридическая фирма «КАЛИТА») акциями в Уставном капитале Общества не владеет. 2. Куликов Алексей Сергеевич (28.08.1960 года рождения, высшее образование, генеральный директор ЗАО «МОП «КАЛИТА») акциями в Уставном капитале Общества не владеет. 3. Крюкова Юлия Олеговна (21.06.1976 года рождения, высшее образование, Заместитель генерального директора ЗАО «МОП «КАЛИТА») акциями в Уставном капитале Общества не владеет. 4. Шуклин Анатолий Борисович (18.01.1964 года рождения, высшее образование, генеральный директор ЗАО МНПО «МОСТОПА») акциями в Уставном капитале Общества не владеет. 5. Маскин Юрий Васильевич (21.10.1967 года рождения, высшее образование, Начальник отдела продаж ООО «ТК Вымпел») акциями в Уставном капитале Общества не владеет.
15. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) акционерного общества. Доля их участия в уставном капитале акционерного общества и	1. Функции Исполнительного органа ЗАО «ОТРАДНОЕ» осуществляет Управляющая компания - Закрытое акционерное общество «Стройинфо». Управление осуществляется профессионально. 2. Доля участия (доля принадлежащих ей обыкновенных акций) в уставном капитале ЗАО «ОТРАДНОЕ» - Управляющая компания Закрытое акционерное общество «Стройинфо» - владеет 704 862 272 (Семьсот четыре миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи двести семьдесят две) обыкновенными именными

доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества	акциями, номинальной стоимостью 8 (Восемь) копеек каждая, что составляет 88,10% Уставного капитала Общества
16. Основные положения политики Общества в области вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, и каждого члена Совета директоров акционерного общества	1. Выплата вознаграждения Управляющей компании - Закрытое акционерное общество «Стройинфо» , осуществляющей функции исполнительного органа ЗАО «ОТРАДНОЕ» производится в соответствии с Договором № 100у/06-08 передачи полномочий исполнительного органа ЗАО «ОТРАДНОЕ» Управляющей компании ЗАО «Стройинфо» от 05.06.2008 года, и составила 86 400 рублей за 2019 год. 2. Лица, входящие в состав Совета директоров ЗАО «ОТРАДНОЕ», осуществляют полномочия членов Совета директоров ЗАО «ОТРАДНОЕ» на безвозмездной основе.
17. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения	В соответствии с письмом Банка России от 10 апреля 2014 г. N 06-52/2463 «О кодексе корпоративного управления» ЗАО «ОТРАДНОЕ» соблюдает основные рекомендации по применению положений Кодекса корпоративного поведения.
18. Сведения о бухгалтерской отчетности общества	Согласно Аудиторскому заключению ООО Аудиторская фирма «МФЛ-Аудит», бухгалтерская (финансовая) отчетность ЗАО «ОТРАДНОЕ» отражает, достоверно во всех существенных отношениях, финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2019 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2019 год, в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Генеральный директор
Управляющей компании
ЗАО «Стройинфо»




Куликов А.С.