

Предварительно утвержден
заседанием Совета директоров
ОАО «ЭЗКО»
(Протокол от 18.05.2015г.)

Утвержден
Годовым Общим
Собранием Акционеров ОАО
«ЭЗКО»
(Протокол
от 19 июня 2015г.)

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т .

*Открытое акционерное общество "Экспериментальный завод
коммунального оборудования"*

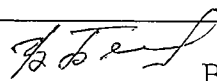
Код эмитента: 08884-А

За 2014 г.

Место нахождения общества: 105122 Российская Федерация, Москва, Щелковское шоссе, д. 2А.

Генеральный директор

Дата:



В.Б. Белов

подпись

Главный бухгалтер

Дата:



С.Ю.Ефимов

подпись

1. Общие сведения об обществе

1.1. Полное и сокращенное фирменное наименование:

Открытое акционерное общество «Экспериментальный завод коммунального оборудования» (ОАО «ЭЗКО»)

1.2. Место нахождения и почтовый адрес:

Россия, 105122, г. Москва, Щелковское ш., д.2А.

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

19 января 1994г. в соответствии с Распоряжением №77-Р Правительства Москвы, Комитета по управлению имуществом Москвы.

1.4. Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц и основной государственный регистрационный номер общества:

18 октября 2002г., ОГРН 1027739411358. Регистрирующий орган - Межрайонная Инспекция МНС России № 39 по г. Москве.

1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: 7733002097

1.6. Количество акционеров, зарегистрированных в реестре, в том числе количество акционеров, внесенных в список акционеров, имеющих право на участие в годовом общем собрании -330/330.

Информация о крупных акционерах, владеющих более 5% голосующих акций общества. Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале общества и наличии специального права (золотой акции):

Акционеры, владеющие более чем 5 процентами уставного капитала эмитента:

Наименование: Комиссаров Андрей Александрович

Место нахождения и почтовый адрес: 125362, г. Москва, ул. Лодочная, д. 9, кв. 122

Доля в уставном капитале эмитента: 21, 39 %

Наименование: Семенов Дмитрий Александрович

Место нахождения и почтовый адрес: 107150, г. Москва, проезд Подбельского 5-й, д. 4А, корп.1, кв. 35

Доля в уставном капитале эмитента: 21, 39 %

Наименование: Трачук Игорь Васильевич

Место нахождения и почтовый адрес: 109652, г. Москва, ул. Донецкая, д. 12, кв. 158

Доля в уставном капитале эмитента: 21, 39 %

Наименование: ЗАО «Завод малозэтажных конструкций» (ОГРН 1096214000772) выдан 21.07.2009 года МИФНС № 7 по Рязанской области.

Место нахождения и почтовый адрес: 391243, Рязанская область, Новодеревенский район, дер. Борисовка, ул. Центральная, д. 105.

Доля в уставном капитале эмитента: 21, 39 %

Наименование: Трункин Павел Алексеевич

Место нахождения и почтовый адрес: 125480, г. Москва, ул. Героев-Панфиловцев, д. 11, корп.2, кв. 173

Доля в уставном капитале эмитента: 5,02%

Доли государства (муниципального образования) в уставном капитале общества и наличия специального права (золотой акции) нет.

1.7. Информация об аудиторе общества:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг Петролеум Сервис» (ОГРН 1107746217655, ИНН 7714803856.

Место нахождения: 141401, Московская область, г.Химки, ул. Чернышевского, дом 3, пом. 39.

Телефон: (499) 975-42-91

Член СОА НП «Московская аудиторская палата», ОРНЗ 10203000333

1.8. Информация о независимом оценщике: оценщика не имеет.

1.9. Информация о реестродержателе общества: Наименование: Открытое акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»

Место нахождения: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, а/я 9

Телефон(495) 771-73-35 Факс (495) 771-73-34

Лицензия номер: 10-000-1-00264

Дата выдачи: 03.12.2002г.

Срок действия бессрочная

Орган, выдавший лицензию ФКЦБ России

1.10 Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об обществе.

Приложение к Вестнику ФСФР

1.11 Адрес страницы в сети «Интернет», которая используется для раскрытия информации об обществе - <http://www.rrost.com/>

1.12 Филиалы и представительства общества - отсутствуют.

2. ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

ОАО "ЭЗКО" является одной из крупнейших компаний по северо-западному административному округу, занимающейся сдачей в аренду нежилых помещений. В собственности ОАО «ЭЗКО» находится более 12000 кв.м. нежилых помещений, предназначенных для различного рода использования: офисные помещения,

теплые и холодные склады, выставочные залы и т.д.. Основными конкурентами на рынке являются:

- Бизнес-центр "Тушино";
- УК "Энергоком";
- ГУП "Астрофизика";
- ГУП АКХ им. Памфилова;
- Тушинский учебный комбинат.

3. Приоритетные направления деятельности общества

Сдача в аренду нежилых собственных помещений.

4. Отчет совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров общества на своих заседаниях рассматривает основные задачи в деятельности общества на текущий финансовый год.

В целях удобства и использования и надлежащего контроля Совет директоров периодически контролировал ход выполнения исполнительным органом основных показателей деятельности общества, и при необходимости вносил изменения и дополнения. Сравнительные итоги работы общества за последние годы приведены ниже

1	2010	2011	2012г.	2013	2014
Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, руб.	59 033 152	79 358 000	78 246 000	47 407 000	27030
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	83.55	86	87	69	64
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (непокрытый убыток))	-66 000	2 452 000	2 343 000	- 357 000	162000

5. Перспективы развития акционерного общества

Ценовые показатели предложения на рынке офисной недвижимости Москвы в 2014 г. оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Ставки аренды на офисные помещения класса «А» находятся в диапазоне \$450-\$800 за кв. м в год, в классе «В+» ставки варьируются от 350\$ до \$550 за кв. м в год, в классе «В-» - от \$200 до \$400 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Эксплуатационные расходы составили в среднем \$75-\$110 за кв. м в год для помещений класса «А», \$50-\$90 - для класса «В+», \$35-\$60 - для класса «В-».

Что касается цены продажи, то разброс запрашиваемых цен по разным объектам по-прежнему остается существенным: для офисов класса «А» цена варьировалась от \$3 000 до \$9 000 за кв. м, класса «В+» - \$2 500-\$7 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$1 500-\$4 000 за кв. м.

Фактор уторговывания в сделках аренды и продажи по-прежнему присутствует, однако его влияние постепенно снижается: на фоне относительно активного спроса на качественные офисы все большее число собственников объектов перестают торговаться, рассчитывая на скорый рост рынка.

Большинство сделок в 2014 г. были совершены в следующих ценовых диапазонах: Аренда: класс «А» - \$450-\$700, класс «В» - \$250-\$450 за кв. м в год; Покупка: класс «А» - \$3 000-\$5 000, класс «В» - \$1 500-\$2 500 за кв. м.

В 2014 г. было заключено довольно много сделок, как по аренде, так и по покупке офисных помещений. Тенденции снижения арендуемой площади, а также сокращение сроков аренды остаются актуальными.

Ряд компаний по-прежнему предпочитает долгосрочной аренде покупку здания для собственных нужд - за 1 кв.

В целом, несмотря на «весеннее» оживление на девелоперском рынке, основные тенденции развития по-прежнему остаются кризисными:

- крупные банки продолжают консолидировать заложенные офисные активы;
- пересмотр девелоперами стратегий развития, изменение концепций перспективных и реализуемых проектов.

Поскольку основной спрос на офисные помещения сосредоточен в сегменте наиболее качественных

помещений, с удачным местоположением и грамотной концепцией, готовых к въезду, в первую очередь, с рынка будут уходить эти наиболее ликвидные объекты, что объективно вызовет рост ставок аренды и цен продажи именно в этом сегменте предложения (постепенное повышение ценового уровня по ряду качественных объектов, особенно в прайм-зонах, уже происходит).

Доля предварительных договоров аренды на помещения в строящихся объектах будет оставаться минимальной.

Наименьшим спросом будут пользоваться помещения в состоянии shell&core («под отделку»), расположенные далеко за пределами центра, особенно класса «В-».

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

Дивиденды по акциям общества за 2014г. не объявлялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

Политика эмитента в области управления рисками: В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по минимизации и ограничению их негативного влияния. Определение в настоящее время конкретных действий Эмитента при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска событий не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента. Практические все объекты недвижимости, принадлежащие эмитенту застрахованы по рискам утраты и причинения ущерба в страховых компаниях, имеющих высокие рейтинги надежности. Основной деятельностью Эмитента является эксплуатация и сдача в аренду недвижимого имущества, принадлежащего Эмитенту.

7.1. Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам: Эмитент ведет свою деятельность только на внутреннем рынке. Возможные изменения в отрасли на внешнем рынке не приводятся. Развитие отрасли коммерческой недвижимости, во многом зависит от факторов макроэкономического характера, поскольку в конечном итоге, спрос на аренду определяется уровнем деловой активности в регионе и уровнем доходов и уровнем покупательской способности населения. Исходя из того, что деятельность Эмитента сосредоточена в Москве, наиболее важно понимать и прогнозировать уровень выручки и прибыли арендаторов в бизнес-центрах Москвы. В финансовый кризис имеет место снижение темпов роста реальных доходов. Сокращение кредитной активности банков и удорожание кредитов привело к замедлению роста потребления, что повлекло за собой падение выручки и прибыли коммерческих организаций и, соответственно, снижению уровня арендных ставок в секторе аренды коммерческих помещений. Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам: изменение цен на сырье на внешних рынках напрямую не затрагивает деятельность Эмитента. При существующем и ожидаемом положении риски Эмитента, связанные с изменением цен на сырьевые и трудовые ресурсы, незначительны. Фактор затрат сегодня в малой степени формирует цены аренды недвижимости и практически не влияет на их изменение. Однако этот фактор может приобрести большую значимость при снижении платежеспособного спроса на рынке. Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам: Эмитент осуществляет свою деятельность только на внутреннем рынке, поэтому риски уменьшения ставок аренды на зарубежных рынках исключены. Вероятность падения ставок арендой платы более, чем на 20%, по оценкам группы, невелика. Падение ставок в пределах 20% не повлияет на текущую деятельность Эмитента. Даже вследствие резкого ухудшения макроэкономической ситуации и одновременного усиления конкуренции, доход от существующих объектов недвижимости позволит Эмитенту обеспечивать все текущие потребности и

обслуживать принятые на себя обязательства.

7.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершённый отчетный период, предшествующий дате окончания последнего отчетного квартала:

Эмитент ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, поэтому его деятельность потенциально подвержена рискам, связанным с изменением ситуации в стране.

Политические	страновые	риски:
- Неустойчивость федеральной власти	—	риск минимален;
- Неопределенность политического курса федеральной власти	—	риск минимален;
- Недостаточная эффективность судебной системы	—	риск незначителен;

Экономические	страновые	риски:
- Неопределенность экономической политики федерального правительства	—	риск минимален;
- Несовершенство законодательной базы, регулирующей экономические отношения	—	риск незначителен;
- Прекращение экономического роста в среднесрочном периоде	—	риск значителен.

В настоящий момент Россия вошла в зону действия мирового финансового кризиса, начавшегося в 2007 году в США и продолжившегося в 2008 году в странах Западной Европы и далее по миру.

Основными проявлениями кризиса в России на текущий момент являются: практически полное исчезновение российского долгового рынка, недоступность банковских кредитов, банкротство ряда небольших и средних банков. Есть существенный риск дальнейшего банкротства банков, а также торговых сетей и строительных организаций — субъектов экономической деятельности, наиболее сильно связанных с банковским кредитованием. Также присутствует вероятность постепенной девальвации рубля. Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в Москве и основную деятельность ведет на территории Москвы.

Политические	региональные	риски:
- Неустойчивость власти субъекта федерации	—	риск минимален;
Экономические	региональные	риски:

Прекращение экономического роста в Москве в среднесрочном периоде — риск значителен. В случае невосстановления российского рынка заемного финансирования (банки, фондовый рынок и т.д.) существует риск падения объемов строительства, промышленного производства и оборота розничной торговли внутри региона, что повлечет в дальнейшем невыплаты заработной платы наемным работникам и дальнейшее падение ВРП. Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность: в данном случае исполнение обязательств Эмитента будет осуществляться за счет доходов от основной деятельности.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность: крайне низкая вероятность попадания Москвы в зону ураганов, землетрясений, наводнений, лесных пожаров, а также отсутствие вероятности возникновения оползней, снежных лавин, извержения вулканов позволяет не учитывать риск возникновения существенных разрушений, которые могут привести к введению чрезвычайного положения и возникновению ущерба у Эмитента вследствие одного. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие боевых действий и террористических актов минимальна в связи с удалённостью региона от зон локальных вооружённых конфликтов. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие возникновения катастроф техногенного характера является минимальной. В настоящее время количество функционирующих предприятий, использующих ядовитые, горючие или радиоактивные материалы, существенно уменьшилось по сравнению с периодом до 1990 года. Подобные объекты, функционирование которых связано с угрозой для окружающей среды и населения, жёстко контролируются со стороны проверяющих организаций. Риск, связанный с возникновением ущерба или прекращением деятельности Эмитента в связи с забастовкой собственного персонала или персонала поставщиков и подрядчиков можно считать минимальным. Экономическая и политическая обстановка в Москве и Московской области стабильна. Средняя заработная плата в Москве находится на первом месте. Кадровая политика Эмитента направлена на минимизацию риска возникновения забастовки.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.: Эмитент осуществляет свою деятельность в регионе с развитой инфраструктурой. Риски, связанные с прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью, а также риски, связанные с повышенной опасностью стихийных бедствий, расцениваются Эмитентом как минимальные. Влияние указанных рисков на деятельность Эмитента применительно к Российской Федерации и региону его деятельности (Москва) оценивается как незначительное.

7.3. Финансовые Риски

Подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков: Эмитент не осуществляет экспорт продукции, импорт в поставках отсутствует. В настоящий момент на Московском рынке недвижимости осуществлен переход арендных ставок на условную единицу, представляющую собой жестко зафиксированную по отношению к доллару и евро величину. Таким образом, риск, связанный с резким изменением курса одной или другой валюты, будет снижен. Указание цен на недвижимость в долларах или условных единицах связано со сложившейся практикой на рынке недвижимости.

Умеренные (в пределах 20% за год) колебания валютного курса не окажут существенного отрицательного влияния на деятельность Эмитента, поэтому никаких действий в случае возникновения подобных колебаний предприниматься не будет.

В отношении значительных колебаний валютного курса можно отметить, что они повлияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Эмитента. Учитывая большую взаимосвязь Эмитента с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Эмитента. В частности, снижение курса рубля по отношению к доллару США на 25-30% с большой вероятностью будет сопровождаться снижением внутреннего спроса, падением промышленного производства и, как следствие – снижением платежеспособного спроса населения. В случае неблагоприятных изменений валютного курса Эмитент предполагает повысить степень соответствия структуры активов и обязательств, доходов и затрат по валютам и срокам.

Изменение процентных ставок может оказать влияние на Эмитента в части осуществления Эмитента операций заимствования денежных средств. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Эмитента. Повышение уровня процентных ставок на российском рынке при прочих равных условиях может понизить эффективность существующих заимствований Эмитента по фиксированной процентной ставке.

В случае неблагоприятного изменения процентных ставок Эмитент предполагает использовать возможности рефинансирования и досрочного погашения задолженности. Подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски): вышеперечисленные финансовые риски в наибольшей степени могут влиять на доходы от реализации, затраты, финансовые (монетарные) статьи баланса Эмитента. Вероятность негативного влияния указанных рисков на результаты деятельности Эмитента незначительна. Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента: В случае резкого падения курса рубля по отношению к доллару и/или евро Эмитент планирует проводить жесткую политику по снижению затрат. Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам эмитента: по мнению Эмитента, умеренная инфляция не окажет существенного влияния на хозяйственную деятельность эмитента. Риск отрицательного влияния инфляции может возникнуть в случае, когда получаемые Эмитентом денежные доходы обесцениваются с точки зрения реальной покупательной способности денег быстрее, чем растут номинально. Рост инфляции влияет на финансовые результаты деятельности Эмитента неоднозначно. С одной стороны, он может привести к увеличению затрат предприятия (за счет роста цен на основные средства, материалы, работы и услуги сторонних организаций) и как следствие, падению прибыли Эмитента и рентабельности его деятельности. Кроме того, рост инфляции, вероятно, приведет к удорожанию заемных

средств для Эмитента. Эмитент планирует предпринять все необходимые адекватные меры, чтобы минимизировать возможные последствия инфляции на хозяйственной деятельности эмитента. Критические (по мнению эмитента) значения инфляции: по мнению Эмитента, критическим значением являются совокупные темпы инфляции за три года подряд, составляющие 100% и более (гиперинфляция). Предполагаемые действия эмитента по уменьшению риска, вызванного инфляцией: в случае стремительного роста инфляции Эмитент намерен уделять особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в первую очередь, за счет сокращения запасов, а также пересмотреть существующие договорные отношения с потребителями с целью сокращения дебиторской задолженности. Показатели финансовой отчетности эмитента наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности: Вышеперечисленные финансовые риски в наибольшей степени могут влиять на доходы от реализации, затраты, финансовые (монетарные) статьи баланса. Вероятность негативного влияния указанных рисков на результаты деятельности Эмитента незначительна. Эмитент считает, что в будущем денежные потоки от основной деятельности будут достаточны для финансирования текущих операций.

7.4. Правовые Риски

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента, в том числе риски, связанные с изменением валютного регулирования: Эмитент не осуществляет внешнеэкономическую деятельность. Риски, связанные с изменением валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Эмитентом как минимальные.

изменением налогового законодательства: налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения налогового законодательства. По мнению Эмитента, данные риски влияют на Эмитента так же, как и на всех субъектов рынка. Изменения российской налоговой системы могут оказать существенное негативное влияние на бизнес Эмитента. Порядок налогообложения по основным статьям (налог на прибыль; налог на добавленную стоимость; единый социальный налог; налог на имущество) может быть изменен. Правительственное регулирование по налогообложению часто неоднозначно или просто не существует. В настоящее время существует лишь небольшое количество прецедентных трактовок налогового законодательства.

Налоговая система в России часто изменяется и непоследовательно исполняется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Эмитента риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. На настоящий момент система сбора налогов является относительно неэффективной, и Правительство РФ вынуждено постоянно вводить новые налоги для повышения своих доходов. Эти факторы повышают риск введения неожиданных и произвольных налогов. Существует риск введения новых налогов, что может негативно отразиться на налогообложении Эмитента. Учитывая последовательное снижение налоговой нагрузки на юридических лиц в рамках налоговой реформы, Эмитент не ожидает существенного негативного влияния данного риска на свою дальнейшую хозяйственную деятельность.

изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют, так как Эмитент не осуществляет и не планирует самостоятельно осуществлять внешнеэкономическую деятельность. изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): Эмитенту не свойственны риски, связанные с изменением требований по лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), ввиду отсутствия у Эмитента таких лицензий. При изменении требований по лицензированию основной деятельности Эмитент предпримет все необходимые действия для соответствия требованиям законодательства. изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент: указанные правовые риски отсутствуют, так как Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

7.5. Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на финансово - хозяйственной деятельности Эмитента, не участвовал.

Риск отсутствия возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): риски, связанные с отсутствием возможности продления действия лицензии Эмитента на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы,) отсутствуют, т.к. Эмитент не имеет указанных лицензий. Риск отсутствия возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности минимален. Риск возможной ответственности эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента: риск финансовых и имущественных потерь Эмитента от ответственности по долгам третьих лиц является минимальным.

Риск возможной потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: В структуре выручки Эмитента от сдачи в аренду площадей количество компаний, выручка от продажи продукции (работ, услуг) которым составляет более 10 процентов является минимальным. С учетом этого, риск возможной потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента можно признать крайне низким. Иные существенные риски, свойственные исключительно Эмитенту, отсутствуют.

8. Перечень совершенных 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 общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении

Указанные сделки в течение данного периода не совершались.

9. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении

Сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, не осуществлялось.

10. Состав совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение года

Срок работы членов СД	№ п/п	Состав советов директоров	Год рождения	Образование	Место проживания	Владение акциями АО
2013г.по наст.время	1.	Верная Вероника Юрьевна член СД	1978	Высшее. МГЮА, 2000 г.	Москва	не владеет
2009г.по наст.время	2.	Карташов Александр Владимирович Председатель СД	1969	Высшее. Кандидат экономических наук	Москва	не владеет
2009г.по наст.время	3.	Белов Виталий Борисович член СД	1966	Высшее. МИСИ, 1991 г.	Московская область	не владеет
2013г.по наст.время	4.	Комиссаров Андрей Александрович член СД	1971	Высшее МИЭИ 1993 г.	Москва	Владеет в количестве 207 513
2013г. по наст. время	5.	Трачук Игорь Васильевич. - член СД	1965	Средне-техническое 1984 г.	Москва	Владеет в количестве 207 512

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года

Срок работы	Единоличный исполнительный орган	Год рождения	Образование	Место проживания	Владение акциями АО
2013г.-наст. время	Белов Виталий Борисович	1966	Высшее. МИСИ 1991 г.	Москва	не владеет

12. Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа общества и каждого члена совета директоров общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года

Орган общества	Фамилия, имя, отчество	Критерии определения вознаграждения	Сумма выплаченного вознаграждения	Сумма вознаграждения, выплачиваемого по результатам отчетного года
Единоличный исполнительный орган				
генеральный директор	Белов Виталий Борисович	Трудовым контрактом предусмотрено вознаграждение в виде должностного оклада	В соответствии с контрактом	не предусмотрена
Коллегиальный исполнительный орган			Не предусмотрен учредительными документами	
Совет директоров	См. раздел 10	Вознаграждение за работу в совете директоров бюджетом общества не предусмотрено	не выплачивалось	не предусмотрена

13. Краткая информация о размещенных обществом акциях

Вид ЦБ	Номинальная стоимость ЦБ, руб.	Общее количество ЦБ, штук	Гос. номер и дата регистрации выпуска ЦБ	Количество ЦБ на балансе общества и дата их зачисления
Акции обыкновенные именные	0,01	969800	1-01-08884-A	нет

14. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

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

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

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

Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Практика в обществе корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории). Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Генеральный директор общества действует в соответствии с финансово-хозяйственным планом общества.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об обществе.

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

В обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Практика корпоративного поведения общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников общества, и поощряет активное сотрудничество общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов общества, стоимости акций и иных ценных бумаг общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится общество.

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

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

15. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иными внутренними документами общества

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Handwritten signature

