

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

АО «Санаторий имени Мориса Тореза»

Протокол от «20» мая 2021 г.

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров

АО «Санаторий имени Мориса Тореза»

Протокол от «___» _____ 2021 г.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«САНАТОРИЙ ИМЕНИ МОРИСА ТОРЕЗА»
ЗА 2020 год**

**Сочи
2021**

СОДЕРЖАНИЕ

1. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ.
2. ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.
3. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА.
4. СВЕДЕНИЯ О СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА.
5. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА.
6. РЕЗУЛЬТАТЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «САНАТОРИЙ ИМЕНИ МОРИСА ТОРЕЗА» ЗА 2020 Г.
7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ АО «САНАТОРИЙ ИМЕНИ МОРИСА ТОРЕЗА» В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ
8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КРУПНЫХ СДЕЛОК В 2020 Г.
9. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛОК С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ В 2020 Г.
10. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.
11. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
12. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ.

1. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ.

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Акционерное общество «Санаторий имени Мориса Тореза».

Сокращенное наименование Общества на русском языке: АО «Санаторий имени Мориса Тореза».

Акционерное общество «Санаторий имени Мориса Тореза» создано в соответствии с Законом Российской Федерации «О предприятиях и предпринимательской деятельности» и Постановления Президиума Совета ФНПР от 26.08.1992г. № 6-12 «О неотложных мерах по преобразованию предприятий, основанных на собственности профсоюзов и их добровольных объединений в акционерные общества», зарегистрированного Постановлением главы администрации города от 16 февраля 1993 года № 106 (регистрационный номер 2302).

Субъект Российской Федерации, на территории которого зарегистрировано Общество: Краснодарский край.

31 декабря 2002 года сведения о закрытом акционерном обществе «Санаторий имени Мориса Тореза» внесены в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1022302959469.

Место нахождения (место государственной регистрации) Общества: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, д.9.

Почтовый адрес Общества:

354000, Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, д.9.

Номера контактных телефонов Общества:

телефон (862) 262-06-30, факс (862) 262-29-28

Цель и виды деятельности Общества:

Целями деятельности Общества являются осуществление предпринимательской деятельности и получение на этой основе прибыли.

Основной вид деятельности:

Сдача в аренду недвижимого имущества.

Штатная численность работников Общества:

на 01.01.2020 года составляла – 2 человека.

на 31.12.2020 года составила - 2 человека.

Уставный капитал Общества составляет: 25 350 000 (двадцать пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей, который разделен на 7905 обыкновенные акции и на 545 привилегированные акции. Номинальная стоимость каждой акции установлена равной 3000 (три тысячи) рублей.

Участники Общества:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Бальнеологический курорт «Мацеста» (холдинг) города Сочи» - доля в уставном капитале 98,28 %, стоимость доли 24 915 000 руб.
2. Общественная организация – Краснодарское краевое территориальное объединение профессиональных союзов «Краснодарский краевой совет профессиональных союзов» - доля в уставном капитале 0,59 %, стоимость доли 150 000 руб.
3. Физические лица - доля в уставном капитале 1,13 %, стоимость доли 285 000 руб.

Полное наименование аудитора Общества: ООО «АУДИТ-ЭКСКОРТ».

ОГРН 1027700309669. Общество является членом Саморегулируемой Организации аудиторов Ассоциации «Содружество».

Адрес аудитора общества: 115477, Москва, ул. Кантемировская, д. 58, помещение XVIII , К 151, этаж. 3.

2. ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.

АО «Санаторий имени Мориса Тореза» расположен в живописной местности в историческом центре города Сочи в 100 метрах от побережья Черного моря.

Акционерное общество «Санаторий имени Мориса Тореза» осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, федеральными законами и другими законодательными актами РФ и на основании Устава, утвержденного общим собранием акционеров.

Общество преследует цели получения прибыли от основной деятельности, и вправе оказывать платные услуги и заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей целям его создания.

Целями деятельности Общества являются осуществление предпринимательской деятельности и получение на этой основе прибыли.

Основными видами деятельности Общества является:

- Деятельность санаторно-курортных организаций.
- Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания.
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- Прокат и аренда прочих предметов личного пользования и хозяйственно-бытового назначения.

– Иные виды деятельности, не запрещенные законодательством.

Источниками формирования имущества Санатория являются:

- доходы, получаемые от собственности Общества;
- другие, не запрещенные законом поступления.

С целью минимизации убытков заключен краткосрочный договор аренды между АО «Санаторий имени Мориса Тореза» (в качестве Арендодателя) и АО «Клинический санаторий «Металлург» (в качестве Арендатора) со следующими условиями:

Объект аренды:

▪ Здание Спальный корпус № 7, Литер Л, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204028:1254, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9, (далее – Здание). Общая площадь Здания Спальный корпус № 7 – 1454,1 кв. м. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет 1207,25 кв. м. Арендодатель передает Арендатору все помещения, поименованные в техническом паспорте Литера Л – Спальный корпус № 7, составленному по состоянию на 14.03.2012 г. за исключением помещений № 38 – 47, общей площадью 129,55 кв.м., № 8-15, общей площадью 56,40 кв.м, № 23, площадью 31,3 кв.м, № 35 площадью 7,1 кв.м., расположенных на первом этаже Здания, и помещения № 206, площадью 22,5 кв.м, расположенного на втором этаже Здания.

▪ Имущество, расположенное в Здании и на Территории согласно акта приема-передачи.

Спальный корпус № 7 АО «Санаторий имени Мориса Тореза» является еще одним корпусом АО «Клинический санаторий «Металлург». В настоящее время функционирует как оздоровительный комплекс, оказывающий услуги по проживанию и лечению. Размещена информация о Мориса Тореза на портале «Отдых на Кубани.ру», имеются страницы Комплекса на бесплатных информационных площадках сети Интернет. Активно работает и развивается собственный сайт Комплекса.

Заключение вышеуказанного Договора аренды позволяет Обществу оптимизировать использование инфраструктуру объекта, формируется положительный имидж Общества, реализуются мероприятия, направленные на повышение конкурентоспособности Общества, в том числе путем оснащения номерного фонда с минимальными затратами за счет средств Арендатора, своевременно обновляются активы Общества, осуществляется рекламная компания Общества.

Указанные обстоятельства улучшают финансово-хозяйственное состояние АО «Санаторий имени Мориса Тореза» и снижают вероятность предъявления финансовых и имущественных требований со стороны третьих лиц.

Также с целью получения дополнительной прибыли АО «Санаторий имени Мориса Тореза» заключены иные договоры аренды, в частности:

- передано в аренду **Здание конторы, Литер М, общей площадью 112,3 кв. м**, в целях организации работы объекта общественного питания (кафе);
- переданы часть помещений, расположенных в здании Спального корпуса под офисные помещения.

15 марта 2020 года в Краснодарском крае начал действовать режим повышенной готовности, который действует по настоящее время.

В соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 13.03.2020 г. № 129 «О введении режима повышенной готовности на территории Краснодарского края и мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции COVID-2019)», согласно приказа Министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края № 59 от 20.03.2020 г. «О мерах по предотвращению угрозы распространения новой коронавирусной инфекции (COVID -2019) в организациях санаторно-курортного, гостиничного и туристского комплекса Краснодарского края», информацией Федерального агентства по туризму (Ростуризм) от 28.03.2020 г. «По вопросам размещения в санаториях, работы курортных объектов массового отдыха и деятельности организаций общественного питания (<https://www.russiatourism.ru/urgent/16639/>), а также во исполнение требований, установленных Постановлением Главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю от 25.03.2020 г. № 6 «О введении ограничительных мероприятий в организациях и на объектах», поручений Правительства Российской Федерации по итогам совещаний, заседаний, встреч 26 марта 2020 г. № ММ-П12-2363кв, с учетом сложившейся эпидемиологической ситуации по новой коронавирусной инфекции, с целью предупреждения распространения заболеваний среди населения, АО «Клинический санаторий «Металлург» и, соответственно, «АО «Санаторий имени «Мориса Тореза» с 28 марта 2020 г. до 01 июня 2020 года временно приостановил бронирование мест, приём и размещение граждан по забронированным ранее заявкам, что повлекло за собой значительные финансовые потери.

В этих условиях Обществу пришлось снизить арендные платежи для всех Арендаторов, однако удалось сохранить договорные отношения, что позволило в свою очередь получать денежные средства и своевременно производить оплату обязательных для Общества платежей.

Планируется сдача в аренду помещений для организации сауны. За счет привлечения арендаторов проведены текущие и косметические ремонты арендуемых помещений. Здания поддерживаются в надлежащем виде и состоянии.

В 2021 г. планируется продолжение деятельности Общества в направлении «аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом». Предполагается работа с постоянными партнерами, а также поиск и привлечение новых корпоративных клиентов.

3. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА.

В результате деятельности Общества в 2019 г. получена чистая прибыль, Советом Директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» было рекомендовано (Протокол от 02 июля 2020 г.), а на годовом общем собрании акционеров от 21 августа 2020 г. принято решение 5 % (пять процентов) от чистой прибыли, полученной в результате деятельности Общества в 2019 году, направить на формирование резервного фонда Общества, оставшуюся прибыль оставить в распоряжении Общества. Дивиденды по акциям не выплачивать

Решений о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и 9 месяцев 2020 г. не принималось, дивиденды не выплачивались.

4. СВЕДЕНИЯ О СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

Состав совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» действовавший до 21.08.2020 г.

ФИО	Дата рождения	Сведения об основном месте работы	Образование
Некрасов Сергей Геннадьевич	13.10.1964 г.	Первый заместитель Председателя Федерации Независимых Профсоюзов России	Высшее
Федюшкина Ирина Викторовна	08.12.1963 г.	Секретарь ФНПР – Руководитель Департамента профсоюзного имущества Аппарата ФНПР	Высшее
Иванов Александр Борисович	24.09.1971г.	Генеральный директор АО «СКО ФНПР «Профкурорт»	Высшее
Мутчаева Маргарита Якубовна	04.07.1957г.	Генеральный директор АО «Санаторий «Волна»	Высшее
Розанова Марина Владимировна	12.11.1972 г.	Коммерческий директор АО «СКО НПР «Профкурорт»	Высшее

Действующий Состав совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» был избран на годовом общем собрании акционеров 21 августа 2020 года в следующем составе:

ФИО	Дата рождения	Сведения об основном месте работы	Образование
Некрасов Сергей Геннадьевич	13.10.1964 г.	Первый заместитель Председателя Федерации Независимых Профсоюзов России	Высшее
Федюшкина Ирина Викторовна	08.12.1963 г.	Секретарь ФНПР – Руководитель Департамента профсоюзного имущества Аппарата ФНПР	Высшее
Иванов Александр Борисович	24.09.1971г.	Генеральный директор АО «СКО ФНПР «Профкурорт»	Высшее
Мутчаева Маргарита Якубовна	04.07.1957г.	Генеральный директор АО «Санаторий «Волна»	Высшее
Розанова Марина Владимировна	12.11.1972 г.	Коммерческий директор АО «СКО НПР «Профкурорт»	Высшее

Ни один из членов Совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» не имеет доли в уставном капитале и не владеет обыкновенными акциями АО «Санаторий имени Мориса Тореза». Сделки по приобретению или отчуждению акций АО «Санаторий имени Мориса Тореза» членами Совета директоров Общества в отчетном периоде не совершались.

5. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА.

Приказом № 2 от 10 сентября 2018 года на основании Протокола Совета директоров от 04 сентября 2018 года на должность Генерального директора Общества назначена Мараховец Ольга Владимировна. В соответствии с протоколом заседания Совета директоров от 15.08.2019 г. полномочия Мараховец О.В. продлены на 3 года,

Ольга Владимировна родилась 14 мая 1960 г.

Повышение квалификации/курсы

В 1996 г. окончила Красноярский государственный педагогический университет по специальности «Дошкольная педагогика и психология», присвоена квалификация «Методист по дошкольному воспитанию».

В 2006 г. окончила Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена по специальности «Менеджмент организации», квалификация – «Управление организацией»,

В 2013г. - Российскую международную академию туризма по специальности «Менеджмент гостиничных и ресторанных предприятий», специализация - «Менеджмент гостеприимства».

С 1979 г. начала свою трудовую деятельность. Общий трудовой стаж составляет 39 лет и стаж работы на руководящей должности более 20 лет.

Мараховец Ольга Владимировна не имеет доли в уставном капитале и не владеет обыкновенными акциями АО «Санаторий имени Мориса Тореза». Сделки по приобретению или отчуждению акций АО «Санаторий имени Мориса Тореза» Генеральным директором Общества в отчетном периоде не совершались.

6. РЕЗУЛЬТАТЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «САНАТОРИЙ ИМЕНИ МОРИСА ТОРЕЗА» ЗА 2020 Г.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности по основной деятельности общества сформировались в результате следующих показателей

- сдача недвижимого имущества в аренду;
- деятельность гостиниц;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством.

В 2020 году выручка от сдачи корпуса в аренду составила 5313 тыс. руб. (без НДС).

Себестоимость оказанных услуг составила 5170 тыс.руб., управленческие расходы – 1694 тыс.руб..

Убыток от продаж составил - 1551 тыс. руб.

В состав прочих расходов 926 тыс. руб.:

- Налог на имущество - 828 тыс. руб.,
- Ведение реестра, расходы по корпоративному праву - 70 тыс. руб.,
- Комиссия банка - 27 тыс. руб.,
- Прочие - 1 тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности в 2020 году получен убыток (до налогообложения) в размере 2381 тыс. руб., в 2019 году получена прибыль в размере 711 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2020 год составил 476 тыс.руб.

Прочее (1191 тыс.руб.):

Доначислен налог на прибыль за 2019г. – (2) тыс.руб.

Перерасчет отложенных налоговых активов – 2 тыс.руб.

Перерасчет отложенных налоговых обязательств – (1191) тыс.руб.

Чистый убыток по данным бухгалтерского учета за 2020 год составила 3096 тыс. руб.

Стоимость основных фондов санатория на 31.12.2020 года составила 69 189 тыс. руб., износ 34999 тыс. руб. или 50,6 %.

Хозяйственные затраты общества в основном формируются за счет основных показателей издержек производства: арендная плата за землю, затраты на оплату труда с отчислениями, амортизация ОС, услуги по охране территории.

В 2021 г. планируется продолжение деятельности Общества в направлении «аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом». Предполагается работа с постоянными партнерами, а также поиск и привлечение новых корпоративных клиентов.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ АО «САНАТОРИЙ ИМЕНИ МОРИСА ТОРЕЗА» В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

Наименование энергетического ресурса	Ед. изм.	Объемы за 2019 г.	Объемы за 2020 г.	Стоимость 2019 г. в тыс. руб.	Стоимость 2020 г. в тыс. руб.	Отклонение 2019/2020 в сумме
Тепловая энергия	г/ккал	-	-	-	-	-
Электрическая энергия	кВт/ч	287352	231942	2324,8	1971,2	1,18
Водоснабжение	МЗ	3870	3533	259,8	201,4	1,29

8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КРУПНЫХ СДЕЛОК В 2020 г.

Договор аренды № 2020-1159 от 01.11.2020 г., заключенный между АО «Санаторий имени Мориса Тореза» (в качестве Арендодателя) и АО «Клинический санаторий «Металлург» (в качестве Арендатора) на следующих условиях:

Цена сделки:

Сумма арендной платы составляет

- в период с 01.11.2020 г. по 31.12.2020 г. - в размере 215 000 (двести пятнадцать тысяч) рублей в месяц, без НДС;

- в период с 01.01.2021 г. по 30.09.2021 г. - в размере 425 000 (четыреста двадцать пять тысяч) рублей в месяц, без НДС.

Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, а также владение и пользование Имуществом, предусмотренным условиями Договора. В состав арендной платы не входит возмещение стоимости коммунальных услуг. Возмещение стоимости коммунальных услуг, услуг по содержанию прилегающей территории, сбору и вывозу ТБО, а также услуг, связанных с общим содержанием Объекта оплачиваются Арендатором отдельно на основании выставленных Арендодателем счетов. оплачивается Арендатором отдельно на основании выставленных Арендодателем счетов.

Предмет сделки:

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование:

1.1.1. Здание Спальный корпус № 7, Литер Л, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204028:1254, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9, (далее – Здание). Общая площадь Здания Спальный корпус № 7 – 1454,1 кв. м. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет 1207,25 кв. м.

Арендодатель передает Арендатору все помещения, поименованные в техническом паспорте Литера Л – Спальный корпус № 7, составленному по состоянию на 14.03.2012 г. за исключением помещений № 38 – 47, общей площадью 129,55 кв.м., № 8-15, общей площадью 56,40 кв.м, № 23, площадью 31,3 кв.м, № 35 площадью 7,1 кв.м., расположенных на первом этаже Здания, и помещения № 206, площадью 22,5 кв.м, расположенного на втором этаже Здания. Имущественный состав и технические характеристики Здания приведены в акте приема-передачи и Техническом паспорте.

1.1.2. Имущество, расположенное в Здании и на Территории согласно акта приема-передачи.

1.2. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:1037, общей площадью 5011 кв. м, в том числе 272 кв.м. – «Обеспечение строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи»: «Канализационный коллектор от гостиницы «Жемчужина» до канализационно-насосной станции в районе «Морского вокзала» для установления постоянного публичного сервитута для охранной зоны, с видом разрешенного использования – для эксплуатации зданий санатория, категория земель – земли населенных пунктов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9 (далее – Территория).

1.3. Земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, принадлежит Арендодателю на праве аренды, что подтверждается договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 4900004296 от 15.08.2007 г. (далее – «Договор аренды земельного участка»).

1.4. Здание обеспечено: теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета, оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.

1.5. Характеристики Здания и земельного участка определены в Техническом паспорте Здания и Договоре аренды земельного участка.

1.6. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.08.2015 г. № АА 202936.

1.7. Здание будет использоваться для ведения деятельности санаторно-курортных учреждений.

Срок: с «01» ноября 2020 г. и действует по «30» сентября 2021 г. (включительно).

Сделка является крупной, в совершении которой имеется заинтересованность акционера - ООО «Бальнеологический курорт «Мацеста» (холдинг) города Сочи» и членов Совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» – Некрасов С.Г., Федюшкина И.В., Иванов А.Б., Розанова М.В., Мутчаева М.Я., которые занимают должности в органах управления АО «Клинический санаторий «Металлург».

Настоящая сделка совершена с соблюдением требований, предъявляемых законом об акционерных обществах к сделкам с заинтересованностью и крупным сделкам, а именно - направлено Извещение от 15.10.2020 г. члена Совета директоров, а также Извещение от 15.10.2020 г. акционерам АО «Санаторий имени Мориса Тореза» (размещено на официальном сайте АО «Санаторий имени «Мориса Тореза» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»). Согласие Совета Директоров на совершение крупной сделки - Протокол от 26.10.2020 г.

9. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛОК С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ В 2020 г.

№	Контрагент	Реквизиты договора/дополнительного соглашения	Вид/предмет договора/дополнительного соглашения	Орган принявший решение о согласии на совершении сделки/Извещения общества	Лицо (лица), заинтересованное в совершении сделки
1.	АО «Клинический санаторий «Металлург» (Арендатор)	Дополнительное соглашение № 1 от 16.04.2020 г. к договору аренды № 2019-1028 от 01.12.2019 г.	<p>Дополнительное соглашение к договору аренды здания (изменение размера арендной платы).</p> <p>Цена сделки: <i>Размер арендной платы составляет 215 000 (двести пятнадцать тысяч) рублей в месяц, без НДС. Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, а также владение и пользование Имуществом, предусмотренным п. 1.1.2. Договора. В состав арендной платы не входит возмещение стоимости коммунальных услуг. Возмещение стоимости коммунальных услуг, услуг по содержанию прилегающей территории, сбору и вывозу ТБО, а также услуг, связанных с общим содержанием Объекта оплачиваются Арендатором отдельно на основании выставленных Арендодателем счетов.</i></p> <p>Предмет сделки: <i>Изменение размера арендной платы по Договору аренды № 2019-1028 от 01.12.2019. Арендную плату за апрель 2020 года Арендатор обязуется внести в срок до 20 апреля 2020 г.</i></p> <p>Срок: <i>Положения Дополнительного соглашения распространяют свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2020 года и действует до «31» мая 2020 г.</i></p>	Извещение членов Совета директоров от 31.03.2020 г., Извещение акционеров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» от 31.03.2020 г. (размещено на официальном сайте Общества)	Акционер - ООО «Бальнеологический курорт «Мацеста» (холдинг) города Сочи», является лицом, контролирующим «Клинический санаторий «Металлург»; члены Совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» – Некрасов С.Г., Федюшкина И.В., Иванов А.Б., Розанова М.В., Мутчаева М.Я., занимают должности в органах управления «Клинический санаторий «Металлург».
2.	АО «Клинический санаторий «Металлург» (Арендатор)	Дополнительное соглашение № 2 от 11.06.2020 г. к договору аренды № 2019-1028 от 01.12.2019 г.	<p>Дополнительное соглашение к договору аренды здания (изменение размера арендной платы).</p> <p>Цена сделки: <i>Размер арендной платы составляет 215 000 (двести пятнадцать тысяч) рублей в месяц, без НДС. Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, а также владение и пользование Имуществом, предусмотренным п. 1.1.2. Договора. В состав арендной платы не входит возмещение стоимости коммунальных услуг. Возмещение стоимости коммунальных услуг, услуг по содержанию прилегающей территории, сбору и вывозу ТБО, а также услуг, связанных с общим содержанием Объекта оплачиваются Арендатором отдельно на основании выставленных Арендодателем счетов.</i></p> <p>Предмет сделки: <i>Изменение размера арендной платы по Договору аренды № 2019-1028 от 01.12.2019. Арендную плату за июнь 2020 года</i></p>	Извещение членов Совета директоров от 25.05.2020 г., Извещение акционеров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» от 25.05.2020 г. (размещено на официальном сайте Общества)	Акционер - ООО «Бальнеологический курорт «Мацеста» (холдинг) города Сочи», является лицом, контролирующим «Клинический санаторий «Металлург»; члены Совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» – Некрасов С.Г., Федюшкина И.В., Иванов А.Б., Розанова М.В., Мутчаева М.Я., занимают должности в органах управления «Клинический санаторий «Металлург».

			<p>Арендатор обязуется внести в срок до 20 июня 2020 г.</p> <p>Срок: Положения Дополнительного соглашения распространяют свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01 июня 2020 года и действует до окончания срока действия договора аренды № 2019-1028 от 01.12.2019. (по 31.10.2020 г. включительно)</p>		
3.	АО «Санаторно-курортное объединение ФНПР «Профкурорт» (Исполнитель)	Договор № 124-8/326-2020 от 15.10.2020 г.	<p>Сублицензионный договор о передаче неисключительных прав на использование ПО</p> <p>Цена сделки: За переданные неисключительные права Сублицензиат выплачивает Сублицензиару вознаграждение в размере 1 663 (одна тысяча шестьсот шестьдесят три) рубля 04 коп.</p> <p>Предмет сделки: По Договору Сублицензиар, предоставляет Сублицензиату неисключительное право на использование программного обеспечения Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition 1 year Renewal License, в количестве 2 шт.</p>	Извещение членов Совета директоров от 28.09.2020 г.	Члены Совета директоров АО «Клинический санаторий «Металлург» – Некрасов С.Г., Иванов А. Б., занимают должности в органах управления АО «СКО ФНПР «Профкурорт».
4.	АО «Клинический санаторий «Металлург» (Арендатор)	Договор аренды № 2020-1159 от 01.11.2020 г.	<p>Договор аренды здания</p> <p>Цена сделки: Арендная плата составляет: - в период с 01.11.2020 г. по 31.12.2020 г. - в размере 215 000 (двести пятнадцать тысяч) рублей в месяц, без НДС; - в период с 01.01.2021 г. по 30.09.2021 г. - в размере 425 000 (четыреста двадцать пять тысяч) рублей в месяц, без НДС. Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено Здание, а также владение и пользование Имуществом, предусмотренным условиями Договора. В состав арендной платы не входит возмещение стоимости коммунальных услуг. Возмещение стоимости коммунальных услуг, услуг по содержанию прилегающей территории, сбору и вывозу ТБО, а также услуг, связанных с общим содержанием Объекта оплачиваются Арендатором отдельно на основании выставленных Арендодателем счетов. оплачивается Арендатором отдельно на основании выставленных Арендодателем счетов.</p> <p>Предмет сделки: 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование: 1.1.1. Здание Спальный корпус № 7, Литер Л, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204028:1254, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 9, (далее – Здание). Общая площадь Здания Спальный корпус № 7 – 1454,1 кв. м. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет 1207,25 кв. м. Арендодатель передает Арендатору все помещения,</p>	Извещение членов Совета директоров от 15.10.2020 г., Извещение акционерам АО «Санаторий имени Мориса Тореза» от 15.10.2020 г. (размещено на официальном сайте Общества))	Акционер - ООО «Бальнеологический курорт «Магеста» (холдинг) города Сочи», является лицом, контролирующим санаторий «Клинический санаторий «Металлург»; члены Совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Тореза» – Некрасов С.Г., Федюшкина И.В., Иванов А.Б., Розанова М.В., Мутчаева М.Я., занимают должности в органах управления «Клинический санаторий «Металлург».

			<p>поименованные в техническом паспорте Литера Л – Спальный корпус № 7, составленному по состоянию на 14.03.2012 г. за исключением помещений № 38 – 47, общей площадью 129,55 кв.м., № 8-15, общей площадью 56,40 кв.м, № 23, площадью 31,3 кв.м, № 35 площадью 7,1 кв.м., расположенных на первом этаже Здания, и помещения № 206, площадью 22,5 кв.м, расположенного на втором этаже Здания. Имущественный состав и технические характеристики Здания приведены в акте приема-передачи и Техническом паспорте.</p> <p>1.1.2. Имущество, расположенное в Здании и на Территории согласно акта приема-передачи.</p> <p>1.2. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:1037, общей площадью 5011 кв. м. (далее – Территория).</p> <p>1.3. Здание обеспечено: теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета, оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.</p> <p>Здание будет использоваться для ведения деятельности санаторно-курортных учреждений.</p> <p>Срок: с «01» ноября 2020 г. и действует по «30» сентября 2021 г. (включительно).</p>		
5.	Общероссийский союз «Федерация Независимых Профсоюзов России»	Дополнительное соглашение от 11.12.2020 г. к договору новации от 21.04.2008 г.	<p>Дополнительное соглашение к договору новации.</p> <p>Продление срока действия договора новации до 31.12.2023 г.</p> <p>Цена сделки: 24 184 973 (двадцать четыре миллиона сто восемьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят три) рубля 00 копеек.</p> <p>Предмет сделки:</p> <p>Сторона-1 подтверждает, что на момент заключения Дополнительного соглашения задолженность по договору новации от 21 апреля 2008 года перед Стороной-2 составляет 24 184 973 (двадцать четыре миллиона сто восемьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят три) рубля 00 копеек. Срока возврата займа – 31 декабря 2023 года.</p>	Протокол Советов директоров от 11.12.2020 г.	Член Совета директоров АО «Санаторий имени Мориса Гореза» Некрасов С.Г., занимает должность в органах управления Общероссийского союза «Федерация Независимых Профсоюзов России».

10. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Пунктом 25.2. Устава АО «Санаторий имени Мориса Тореза» предусмотрена по решению общего собрания акционеров возможность выплаты членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждения и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением ими функций членом Совета директоров. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров. В 2020 году соответствующих решений общим собранием акционеров не принималось, вознаграждения и компенсация расходов членам Совета директоров не выплачивались.

Оплата труда генерального директора АО «Санаторий имени Мориса Тореза» предусматривает выплату заработной платы.

11. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА.

К негативным факторам, наиболее сильно влияющим на деятельность Общества, можно отнести следующие:

- ✓ Риск, связанный с высокой конкуренцией на рынке (в частности рост низко-стоимостных предложений конкурентов;
- ✓ Высокая насыщенность рынка;
- ✓ Повышение цен на сырье, материалы и услуги, используемые Обществом;
- ✓ Риск отрицательного влияния инфляции;
- ✓ Риск изменения законодательства.

Кроме рисков, непосредственно связанных с хозяйственной деятельностью Общества, возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического, геополитического, технологического и организационного характера.

В последнее время значительное количество денежных средств и инвестиций со стороны государства, направлено на продвижение крымского туристического продукта на внутреннем и внешнем рынке. Экономическая стабилизация Крыма в краткосрочной перспективе может привести к оттоку туристов из города-курорта Сочи, что существенно отразится на спросе на услуги Общества.

12. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ.

АО «Санаторий имени Мориса Тореза» *осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями, установленными Кодексом корпоративного управления, в том числе:*

- акционеры общества обеспечены 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;
- в обществе обеспечивается равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории), все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав;
- избрание членом совета директоров и генерального директора осуществляется в соответствии с прозрачной процедурой, предусматривающей предоставление акционерам полной информации об этих лицах;
- 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 Общества;
- 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 так же о существенных факторах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность;

▪ Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность единоличного исполнительного органа общества – Генерального директора, а также реализует иные ключевые функции.


▪ Членами совета директоров избираются лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций.

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


Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите своих прав и законных интересов своих акционеров.

Настоящий годовой отчет АО «Санаторий имени Мориса Тореза» за 2020 г. предварительно утвержден Советом директоров общества (Протокол заседания Совета директоров от «20» мая 2021 г. № 5/4).

Генеральный директор
АО «Санаторий имени Мориса Тореза»

 О. В. Мараховец

Главный бухгалтер
АО «Санаторий имени Мориса Тореза»

 /Е. А. Паршина/

« _____ » _____ 2021 г.