

Утверждён:  
решением Совета директоров  
ЗАО ТПК «ЭЛКО»  
Протокол № 67  
от «02» апреля 2021 г.

Утверждён:  
решением Общего собрания акционеров  
ЗАО ТПК «ЭЛКО»  
Протокол № 32  
от «20» мая 2021 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ**  
**Закрытого акционерного общества**  
**торгово-производственной**  
**компании «ЭЛКО» за 2020 год**



г.о. Электросталь

2021 год

## Содержание

1. Сведения о положении Общества в отрасли.....	3
2. Приоритетные направления деятельности Общества.....	7
3. Отчёт Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.....	9
4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов.....	11
5. Перспективы развития Общества.....	11
6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества.....	12
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	12
8. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.....	14
9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой XI Федерального Закона «Об акционерных обществах».....	14
10. Сведения о членах Совета директоров акционерного Общества.....	15
11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества.....	15
12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Обществом с указанием размера всех видов вознаграждения.....	16
13. Сведения (отчёт) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.....	16
14. Сведения об утверждении годового отчёта Общества.....	17

*Приложение № 1. Консолидированная финансовая отчётность Общества за 2020 год с Аудиторским заключением*

*Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год с Аудиторским заключением*

## 1. Сведения о положении Общества в отрасли

**Полное фирменное наименование:** Закрытое акционерное общество торгово-производственная компания «ЭЛКО» (сокращенное – ЗАО ТПК «ЭЛКО»).

**Место нахождения и почтовый адрес:** Россия, 144009, Московская область, город Электросталь, улица Загонова, дом 15.

**Телефон:** +7 49657 5 94 15, **факс** +7 49657 5 43 18

Электронная почта: [elko@elsite.ru](mailto:elko@elsite.ru)

Сайт: [www.elkotpk.com](http://www.elkotpk.com)

Адрес страницы в сети Интернет, на которой доступна информация об акционерном обществе: <https://disclosure.skrin.ru/disclosure/5053016540>

**Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:** ЗАО ТПК «ЭЛКО» зарегистрировано 19.06.1992 г. Администрацией г. Электросталь Московской области, регистрационный номер № 289, что подтверждено записью в ЕГРЮЛ 13.01.2003 г. за основным государственным номером (ОГРН) 1035010650674.

**Сведения об уставном капитале:** Размер уставного капитала Общества составляет 1 011 496 (один миллион одиннадцать тысяч четыреста девяносто шесть) рублей. Общее количество обыкновенных именных акций, размещенных Обществом – 1 011 496 штук стоимостью 1 рубль каждая. Привилегированных акций у Общества нет.

**Количество акционеров, зарегистрированных на конец отчетного года:** Количество акционеров, зарегистрированных в реестре по состоянию на 31.12.2020 г. – 208 человек.

**Информация о реестродержателе:** Учёт прав собственности акционеров Общества на акции обеспечивается путём хранения и ведения реестра акционеров лицензированным регистратором - АО «Реестр», с которым заключен договор на ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг Общества. Полное наименование: Акционерное общество «Реестр». Место нахождения: 129090, г. Москва, Большой Балканский пер., д. 20, стр. 1. ИНН 7704028206 ОГРН 1027700047275. Лицензия 045-13960-000001 от 13.09.2002 г., без ограничения срока действия.

**Органами управления Обществом согласно Уставу являются:**

1. Общее собрание акционеров.
2. Совет директоров Общества.
3. Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества общее собрание акционеров избирает ревизионную комиссию в составе трех членов. Срок полномочий ревизионной комиссии – один год.

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества общее собрание акционеров утверждает аудитора Общества. Аудитор осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации на основании заключаемого между Обществом и аудитором договора.

**Аудитор Общества**, осуществлявший проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2020 году: ООО (Общество с ограниченной ответственностью) «Консалт-Аудит». ОГРН 1076234012623. ИНН 6234048104. Адрес: 390023 г. Рязань, ул. Урицкого, д. 24, оф. 5. Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО «ААС») ОРН 12006040588.

**Общие сведения о положении Общества в отрасли:** ЗАО ТПК «ЭЛКО» ведет свою историю с 1992 года. Решением трудового коллектива было преобразовано из арендного предприятия ОРС ПО МСЗ в акционерное общество закрытого типа, является правопреемником Отдела рабочего снабжения (ОРС) ПО МСЗ Минатома. В настоящее время ЗАО ТПК «ЭЛКО» осуществляет свою деятельность в г.о. Электросталь Московской области в сфере сдачи внаём и управления собственными объектами коммерческой недвижимости различного формата.

Отчетный 2020 год характеризуется спадом основных экономических показателей. Этому способствовали ряд очевидных причин: остановка хозяйственной деятельности большинства предприятий весной 2020 года из-за пандемии коронавируса, резкое сокращение спроса, как со стороны населения, так и со стороны компаний, рост издержек предприятий в связи с требованиями обеспечения новых условий работы персонала, ограниченный масштаб поддержки населения и бизнеса со стороны государства. Негативные тенденции усилили снижение курса национальной валюты и ситуация во внешней политике России.

По данным Росстата инфляция по итогам 2020 г. составила 4,9 %, этот показатель стал самым высоким с 2016 г. Ключевая ставка Центробанка снижалась с 6,25 % в начале 2020 года до 4,25 % к концу отчетного года. По сведениям Банка России чистый отток капитала из страны в 2020 г. увеличился более чем в два раза по сравнению с 2019 г. В 2020 году ВВП РФ снизился на 3,1 % (в 2019 году рост был 1,3 %).

Ограничительные меры, введенные в 2020 году, привели к спаду во всех отраслях народного хозяйства. Важно отметить, что наихудшие результаты продемонстрировали именно те сектора экономики, которые непосредственно ориентированы на спрос населения

(розничная торговля и сфера платных услуг), что указывает на негативную ситуацию с реальными доходами и занятостью населения. Как следует из данных Росстата, реальные располагаемые денежные доходы россиян в 2020 году сократились на 3,5 %. От слабого роста оборота в 2019 г. сфера торговли перешла к спаду. За отчетный год по РФ падение розничного оборота торговли составило 4,1 %. Оборот российских предприятий общественного питания за 2020 год упал в среднем на 20 %. Значительно изменилось и потребительское поведение: усилился тренд на экономию, который проявлялся в переходе на более дешевые продукты, отказе от импульсивных покупок, сокращении частоты посещения торговых и развлекательных объектов.

Отчётный 2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Объемы инвестиций в коммерческую недвижимость РФ были низкими, свой вклад внесла не только пандемия, но ослабление рубля. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России уменьшился на 22% в 2020 году по сравнению с 2019 годом. В отчетном году в ситуации экономической неопределенности инвесторы предпочли взять паузу. Официальный прогноз предполагает восстановление рынка торговли и услуг опережающими темпами к концу 2021 года. Более реалистичным выглядит возвращение к докризисным объемам продаж не ранее середины 2022 года. Индекс потребительской уверенности показал сильное падение. Последний раз показатель был на таком низком уровне в кризисные 2015-2016 годы. Ожидания населения по изменениям экономической ситуации в России ухудшились.

Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто смог адаптироваться под меняющиеся условия и запросы потребителей, а также создал для себя хорошие возможности для онлайн-торговли и работы на удаленном режиме. Удаленная работа и новые экономические реалии привели к снижению спроса в сегменте офисной недвижимости. Однако самым негативным образом ситуация отразилась на секторе торговой недвижимости. Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась. Новые проекты появляются, но происходит это все реже. К тому же каждый такой проект становится для девелопера настоящим вызовом: предпочтения покупателей всегда менялись достаточно быстро, а во время пандемии и вовсе кардинально развернулись.

Однако по данным аналитиков, в Московском регионе к концу отчетного 2020 года рынок торговой недвижимости смог адаптироваться под изменившиеся условия, здесь не наблюдалось массовых закрытий и ухода с рынка розничных брендов. В большинстве случаев собственникам и ритейлерам удалось нересогласовать условия договоров аренды для сохранения арендных площадей.

В целом по стране объемы ввода новой коммерческой недвижимости снизились на 27 % к уровню 2019 года. Однако объем ввода нежилой недвижимости в Подмоскowie в 2020 году

существенно не изменился, и сопоставим с уровнем 2019 года (4 млн. кв.м.). Только основную долю теперь занимают складские, производственные и логистические здания, а также объекты сельского хозяйства.

На рынке торговой недвижимости зафиксирован минимальный за последние 10 лет объем ввода торговых площадей. Происходит смещение спроса с торговой на складскую недвижимость. Кроме того, одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующих редевелопмента и реконструкции («возрастные» объекты, требующие реновации и изменения планировочных пространств). Уровень вакантных площадей в торговых центрах Московского региона повысился, и составляет не менее 12 % (в 2019 году – 6 %). Новые объекты открываются с 50 % - ной заполняемостью. В большинстве случаев арендодатели и арендаторы зафиксировали скидки по арендной плате до конца 2020 года.

Единственный сегмент коммерческой недвижимости, который успешно пережил карантин – склады. Складской сегмент оказался самым подготовленным к новым вызовам времени и показал пиковый рост показателей. Этому способствовал ускоренный переход с розничной на онлайн-торговлю. Повышенный спрос на готовое предложение складской недвижимости среди ритейлеров и логистических операторов в 2020 г. поддержит высокую долю спекулятивного строительства и в 2021 г. Теперь возможность начать использовать помещение максимально быстро становится одним из наиболее важных критериев выбора склада. В 2020 г. на рынке зафиксирован наибольший объем арендованных и купленных складских площадей за всю историю наблюдений. Прогнозы дальнейшего развития складского рынка достаточно оптимистичные. Главную ставку по прежнему стоит делать на развитие электронной коммерции и логистику. К концу отчетного 2020 года в Московском регионе уровень вакантных площадей качественных складских объектов снизился и составил 2,3 % (в 2019 г. – 4 %), средние арендные ставки в этом сегменте выросли на 4 %.

Несмотря на непростой год, ведущие девелоперы и инвесторы в области коммерческой недвижимости подошли к концу года в достаточно позитивном настроении. Даже сегмент розничного ритейла, которому прогнозировали скорейшее и окончательное падение, продемонстрировал свою непотопляемость, приведя цифры открытия новых качественных торговых центров и статистику возврата покупательского трафика. Офисная недвижимость трансформируется и продолжает развиваться, отвечая на потребности и запросы своих арендаторов. А складская недвижимость переживает ник своей востребованности.

По основным показателям развития в городе Электросталь за 2020 год наблюдается в основном положительная динамика. Суммарный объем отгруженной продукции крупными и средними предприятиями города вырос на 4,5 % (в 2019 году рост был 8,6 %), но объем инвестиций в основной капитал снизился на 5 % (в 2019 году был рост на 8,1 %) по сравнению с 2019 годом. Несмотря на все ограничительные меры, оборот розничной торговли по городу



за 2020 год вырос на 5,5 % по сравнению с 2019 годом. Необходимо отметить, что Московская область занимает второе место в стране после Москвы по величине оборота розничной торговли.

На рынке аренды коммерческой недвижимости города Электросталь наблюдается разнонаправленная динамика. В торговых и офисных помещениях в 2020 году арендные ставки снижались или оставались неизменными. Уровень вакантных площадей в торговых центрах города достигал 15-20 %. По складским и производственным помещениям уровень арендных ставок вырос либо остался на уровне 2019 года, снижения в этом сегменте не наблюдалось. Уровень свободных площадей снизился до 10-15 %.

Итоговые показатели арендной деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО» за 2020 год имеют отрицательную динамику в сегменте торговой недвижимости и положительную динамику в производственно-складском сегменте. Общий итоговый показатель выручки от сдачи в аренду коммерческой недвижимости в 2020 году снизился на 2,44 % по сравнению с 2019 годом. Уровень вакантных (незаполненных) площадей вырос на 5 %.

Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров аренды с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила 8 623 кв. м., что составляет 16,6 % от общей площади недвижимости, находящейся в управлении Общества. В отчетном 2020 году новых долгосрочных договоров аренды заключено не было.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год снизилась, и составила 21 человек.

Средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях города Электросталь за 2020 год составила 53 200 рублей и увеличилась на 5,9 % по сравнению с 2019 годом. Уровень средней заработной платы в ЗАО ТПК «ЭЛКО» в 2020 снизился на 13 % по сравнению с 2019 годом, при этом соответствует средней заработной плате по городу.

Таким образом, Обществом соблюдаются условия подписанного трёхстороннего соглашения с профсоюзами, работодателями и Правительством Московской области по достижению рекомендуемого уровня зарплаты.

## **2. Приоритетные направления деятельности Общества**

Приоритетным направлением деятельности Общества в отчетном году, как и в предыдущем, была деятельность по сдаче в аренду и управление собственными объектами коммерческой недвижимости. Основные цели остались прежними:

- 100 % -ная реализация арендопригодных площадей;
- ? • Сохранение уровня арендного дохода и числа долгосрочных договоров аренды.

С целью увеличения арендопригодных площадей и повышения дохода от сдачи в аренду в 2020 году Обществом приобретено складское здание и земельный участок на территории индустриального парка, произведен комплекс мероприятий по ремонту и отделке приобретенного здания. Кроме того, были установлены нестационарные торговые павильоны. Суммарная площадь новых арендопригодных помещений составила 3 500 кв. м., земельных участков – 0,8 Га.

В отчетном 2020 году на одном из объектов Общества произошёл пожар, в результате которого было разрушено капитальное здание. Обществу был нанесен ущерб в сумме незапланированных инвестиций для восстановления здания, а также потери от недополученной выручки от сдачи в аренду. На несколько месяцев из аренды были вынужденно выведены около 2 000 кв.м. Часть здания была восстановлена, часть запланирована к реконструкции и восстановлению в 2021 году.

Для обеспечения надлежащего технического состояния объектов Общества и их соответствия требованиям арендаторов продолжались мероприятия по текущему и капитальному ремонту зданий и инженерных коммуникаций, благоустройству прилегающих к объектам территорий. В целях развития и застройки территории индустриального парка построена и введена в эксплуатацию новая трансформаторная подстанция на площадке.

Продолжалась работа по обеспечению безопасности зданий и сооружений Общества. Проводились плановые и внеплановые тренировочные занятия по действиям в режиме ЧС, организованы профилактические и разъяснительные встречи с арендаторами и сотрудниками по соблюдению норм пожарной и антитеррористической безопасности на объектах Общества.

В отчётном 2020 году бюджет расходов на ремонтные и восстановительные работы составил 82,2 млн. руб., что более чем в 2 раза превышает бюджет 2019 года.

Источниками финансирования затрат на поддержание материально-технической базы Общества были собственные средства, амортизационные отчисления, а также средства, предусмотренные ранее на капитализацию решениями очередных годовых собраний акционеров. Кассовых разрывов в течение всего года в Обществе не допускалось. В итоге к концу 2020 года Общество располагало собственными денежными средствами в сумме 168,6 млн. руб.

Общество сохраняет финансовую устойчивость и платежеспособность. При сохранении стабильности поступлений от всех видов деятельности ухудшение показателей не прогнозируется. В случае снижения поступлений от основной деятельности в 2021 году Общество предпримет меры по антикризисному управлению и управлению рисками. Планирование и взаимная увязка денежных потоков позволяют обеспечивать устойчивое финансирование деятельности Компании.



### 3. Отчёт Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится наиболее важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности. Совет Директоров оказывает содействие и поддержку исполнительному органу Общества в достижении намеченных результатов.

Совет директоров Общества в 2020 году работал в следующем составе: председатель Совета директоров – Барковская Л.Н., члены Совета директоров: Барковский А.И., Линькова Н.С., Рычков Н.П., Савельева С.А.

В 2020 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, в том числе:

1. Отчёты структурных подразделений Общества по итогам работы в 2019 году.
2. Принятие годового плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2020 год.
3. Решение об одобрении сделки по приобретению складского здания.
4. Решение об условиях работы сотрудников в период пандемии.
5. Решение о проведении годового собрания акционеров в форме заочного голосования и утверждение повестки дня.
6. Избрание председателя Совета директоров Общества.
7. Подписание трудового договора с Генеральным директором Общества.

Решения Совета директоров, принятые в 2020 году, определили приоритетные направления деятельности и развития Общества.

В отчетном году приоритетным направлением деятельности Общества оставалась деятельность по сдаче в аренду и управление собственными объектами коммерческой недвижимости.

Поступления от арендной деятельности за 2020 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2020 год	2019 год	В % к 2019 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	279,5	286,5	- 2,4
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	198,1	214,2	- 7,5
1.2. Складские и производственные	81,4	72,3	+ 12,5

помещения			
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	7,1	2,1	+ 5
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения, %	6,5	3,1	+ 3,4
2.2. Складские и производственные помещения, %	7,6	1,1	+ 6,5

Таким образом, на основании вышеприведённой таблицы видно, что в 2020 году сложилась отрицательная динамика по размеру поступлений от арендной деятельности Общества на 2,4 % ( в 2019 году был рост на 4,5 %). При изучении динамики поступлений по функциональному назначению коммерческой недвижимости установлено, что падение выручки произошло в сегменте торгово-офисной недвижимости - на 7,5 % (в 2019 году был рост на 2,8 %). А складская/индустриальная недвижимость показала рост поступлений на 12,5 % ( в 2019 году был рост 9,7 %), несмотря на возросшее количество вакантных площадей на территории индустриального парка.

Среднегодовой уровень вакантных площадей повысился на 5 % по сравнению с 2019 годом. При этом доля сданных в аренду площадей на торговых и офисных объектах Общества увеличилась на 3,4 % а по производственно-складским помещениям на 6,5 %. При этом следует отметить, что рост вакансии в торговом и офисном сегменте прежде всего связан с экономическим положением в стране и введенными ограничения в сфере торговли и услуг в период пандемии. Напротив, складская и индустриальная недвижимость не испытала на себе значительным образом ограничения, введенные в период пандемии и локдауна. А возросшие цифры вакансии в этом сегменте связаны с увеличением количества арендопригодных площадей на территории индустриального парка (за счет приобретения производственно-складского корпуса).

Дополнительные доходы Общества в 2020 году сложились из следующих статей:

- Сумма в размере 8,1 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках.
- Сумма в размере 815,2 тыс. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг.
- Сумма в размере 3,5 млн. руб. от оказания иных услуг и прочие доходы (аренда техники, услуги по въезду автотранспорта и пр.).

Рентабельность работы Общества в 2020 году снизилась на 1,2 % по сравнению с предыдущим годом и составила 18,1 % (19,3 % в 2019 г.).

Исходя из итоговых показателей деятельности Общества, учитывая ситуацию с пандемией и связанные с ней ограничения, которые непосредственно отразились на основном

виде деятельности Общества, Совет директоров удовлетворительно оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям за 2020 год.

#### 4. Информация об объеме использованных Обществом в отчетном году энергетических ресурсов

Наименование энергетических ресурсов	Общий объем использования	
	В денежном выражении, тыс. руб., с НДС	В натуральном выражении
1. Тепловая энергия	11 928,2	6 094,3 ГКал
2. Электрическая энергия	28 899,6	5 632 219 кВт
3. Бензин автомобильный	84,4	2 167 л

Иные виды энергетических ресурсов в 2020 году Обществом не использовались.

Рост тарифов на энергоресурсы в 2020 году замедлился, и составил в среднем 4-4,5 % ( в 2019 году – 5,4 %).

#### 5. Перспективы развития Общества

Состояние и тенденции рынка коммерческой недвижимости Московского региона и города Электросталь, в частности, а также состояние спроса, покупательской способности и потребительских предпочтений граждан в значительной степени определяют перспективы развития Общества.

~~В 2021-году полного восстановления рынка аренды торговой недвижимости ожидать не приходится.~~ Ситуация усугубляется непрерывным ростом цен, обеднением населения, падением курса национальной валюты и санкциями со стороны иностранных государств в отношении России. Риски добавляет неопределенность, связанная с эпидемиологической ситуацией. Высокий спрос и возможность повышения доходов от сдачи в аренду прогнозируется только в секторе производственной и складской недвижимости.

Перспективным направлением текущей деятельности Общества в 2021 году станет:

- Сохранение доходности от сдачи в аренду коммерческой недвижимости;
- Сохранение имеющихся и привлечение новых арендаторов, в том числе на условиях долгосрочных договоров аренды.

- Модернизация торговых объектов с целью удовлетворения требований потенциальных арендаторов.

Для выполнения этих задач в условиях повышенной конкуренции в сфере сдачи в аренду коммерческой недвижимости необходимо обеспечить комфортные условия для размещения арендаторов, гибкую политику в области определения размеров арендных ставок, состава арендных платежей.

Для повышения количества и качества арендопригодных площадей на краткосрочную перспективу Обществом запланированы следующие проекты развития в области коммерческой недвижимости в г.о. Электросталь:

- Начало строительства складского здания класса В + на территории торгово-складского центра (индустриального парка «ЭЛКО»);
- Реконструкция разрушенного пожаром торгово-складского здания;
- Продолжение работы по реализации концепции индустриального парка «ЭЛКО».

Данные проекты будут способствовать росту доходов Общества в перспективе за счет увеличения арендопригодных площадей, отвечающих требованиям арендаторов в условиях развитой конкуренции.

## **6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества**

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2020 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2020 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 50,2 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 40,5 млн. руб., что сопоставимо с показателями 2019 года.

В соответствии с Уставом общества и ст. 35 п. 1 ФЗ «Об Акционерных обществах» Совет директоров рекомендует полученную прибыль не распределять, дивиденды за 2020 год не выплачивать.

## **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

В процессе своей деятельности Общество подвергается влиянию различных внутренних и внешних факторов. Основными факторами риска, которые оказывают влияние на деятельность Общества в области аренды и управления собственными объектами коммерческой недвижимости, являются:



### 1. Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет свою деятельность в Московском регионе Российской Федерации, поэтому обладает присущими для страны в целом и для региона, в частности, рисками. Ухудшение экономической ситуации: снижение уровня реальных доходов населения, падение покупательской способности населения, изменение потребительского поведения, опережающий рост цен, падение уровня национальной валюты, а также введение на территории Московского региона новых ограничительных мер, связанных с эпидемиологической ситуацией, могут оказать отрицательное воздействие на выручку Общества от основной деятельности. В данном случае для сохранения пула основных арендаторов Общество вновь вынуждено будет пойти на снижение поступлений от аренды и предоставление отсрочек.

Все указанные в настоящем разделе страновые и региональные риски ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля Общества. Однако в случае их возникновения и негативного влияния на деятельность Общества предполагается принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью минимизации негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

### 2. Финансовые риски.

Общество подвержено различным финансовым рискам. В связи с отсутствием гарантии полного возврата сбережений юридических лиц сохраняется риск невозврата денежных средств при аннулировании лицензий банков. Общество также подвержено риску снижения процентных ставок по депозитам, а также повышению ставок для привлечения заемных средств для инвестпроектов. Деятельность Общества не подвержена валютным рискам, так как Общество не планирует привлекать заемные средства в иностранной валюте, а доходы и расходы по операционной деятельности фиксируются в рублях РФ.

Вероятность наступления финансовых рисков и степень их влияния на деятельность Общества постоянно оцениваются Обществом и учитываются при планировании и реализации стратегического годового бюджета, а также при проведении работы по размещению свободных денежных средств в банковских структурах.

### 3. Правовые риски.

Общество подвержено риску изменения законодательства, регулирующего основную деятельность Общества. Сохраняются риски увеличения налоговой нагрузки и роста тарифов на энергоресурсы, росту новых требований в области регулирования градостроительной деятельности.

Общество ведёт свою деятельность в строгом соответствии с действующим законодательством, поэтому риск наступления гражданско-правовой и административной ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнений требований действующего

законодательства для Общества минимален. Общество осуществляет постоянный мониторинг судебной практики и изменений законодательства для минимизации правовых рисков.

#### 4. Отраслевые (рыночные) риски.

Для Общества сохраняется риск снижения арендного дохода и увеличения вакантных площадей, особенно в области торговой недвижимости, в том числе из-за резкого падения покупательской способности и роста конкуренции. Основными конкурентными преимуществами объектов недвижимости Общества могут стать их расположение по отношению к основным покупательским потокам, уровень сервиса и качества предлагаемых в аренду помещений, лучшие логистические и маркетинговые возможности.

Помимо вышперечисленных, основными методами управления рисками, на которые может повлиять Общество, являются: отказ от рискованных инвестиций и операций, отказ от ненадежных партнеров и клиентов (принцип добросовестности), финансовое планирование, соблюдение необходимых требований и стандартов.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших инструментов управления и контроля. По мере наступления указанных выше рисков Общество предпримет все необходимые меры для снижения их негативного влияния.

#### **8. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок**

В отчетном 2020 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

#### **9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»**

В отчетном 2020 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом

управления Общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

#### 10. Сведения о членах Совета директоров акционерного Общества

<i>№ пп</i>	<i>Ф.И.О.</i>	<i>Год рождения</i>	<i>Образование</i>	<i>Основное место работы, должность (на момент избрания)</i>	<i>Доля принадлежит акций</i>
1	Барковская Лидия Николаевна	1956	высшее	ЗАО ТПК «ЭЛКО», директор по общим вопросам	нет
2	Барковский Анатолий Иванович	1947	высшее	ЗАО ТПК «ЭЛКО», генеральный директор	95 %
3	Линькова Наталья Сергеевна	1979	высшее	ООО «Линк Финанс», директор	нет
4	Рычков Николай Павлович	1981	высшее	ЗАО ТПК «ЭЛКО», главный инженер	нет
5	Савельева Светлана Алексеевна	1976	высшее	ЗАО ТПК «ЭЛКО», директор по маркетингу и развитию	нет

В отчетном 2020 году членами совета директоров не совершалось сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества.

#### 11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества

В отчетном периоде единоличным исполнительным органом Общества являлся Генеральный директор ЗАО ТПК «ЭЛКО». Генеральный директор выполняет обязанности в соответствии с утвержденным Уставом Общества, решениями общих собраний акционеров и Совета директоров, подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.

Генеральным директором Общества с 1992 года является Анатолий Иванович Барковский, 1947 г.р., образование высшее, Заслуженный работник торговли РФ, Почётный гражданин г. Электросталь, проживает в г.о. Электросталь, владеет акциями Общества в размере 95 %.

В отчетном 2020 году лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Общества, не совершалось сделок по приобретению или отчуждению акций акционерного общества.

**12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Обществом с указанием размера всех видов вознаграждения**

Политика в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членам совета директоров общества, связанных с исполнением ими функций членов управления акционерным обществом, не принята. Выплаты и вознаграждения членам совета директоров, являющимся работниками Общества, производились в соответствии с заключенными трудовыми договорами, штатным расписанием и внутренним нормативным актом: «Положением об оплате труда и премировании», утвержденным приказом Генерального директора № 78 от 31.12.2015 г. Основными критериями определения размера вознаграждений сотрудников Общества, в т.ч. членов совета директоров, являются показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества.

В отчетном году суммарный размер вознаграждения членам совета директоров (до вычета налогов) составил:

Единица измерения: руб.

	2020 год
Заработная плата	7 396 270
Премии	2 500 230
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров	0
Иные виды вознаграждения: индексация зар. платы	0
Компенсации расходов	0
Итого:	9 896 500

Вознаграждение единоличному исполнительному органу Общества выплачивалось в соответствии с трудовым договором, заключенным между Генеральным директором и Обществом.

**13. Сведения (отчёт) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России**

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ЗАО ТПК «ЭЛКО» обеспечивает акционерам все



возможности по участию в управлении Обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Акционеры Общества обеспечены надёжными и эффективными способами учёта прав собственности на акции. Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путём принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров в соответствии со ст. 31, 32 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе в соответствии со ст. 91 вышеназванного ФЗ «Об акционерных обществах», 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.

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

#### 14. Сведения об утверждении годового отчёта Общества


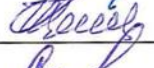

Годовой отчет ЗАО ТПК «ЭЛКО» утверждён Общим собранием акционеров ЗАО ТПК «ЭЛКО» 20 мая 2021 года (Протокол № 32 от 20.05. 2021 г.) и Советом директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» 02 апреля 2021 года (Протокол № 67 от 02 апреля 2021 года).

Генеральный директор  
ЗАО ТПК «ЭЛКО»

А.И. Барковский

Достоверность данных, содержащихся в отчете, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:

 Н.М. Савина  
 Т.В. Уланова  
 С.С. Шиленкова