

Утверждён:
решением Совета директоров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 12
от «12» апреля 2022 г.

Утверждён:
решением Общего собрания акционеров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 33
от «27» мая 2022 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Закрытого акционерного общества
торгово-производственной
компании «ЭЛКО» за 2021 год



г.о. Электросталь

2022 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.....	8
4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов.....	10
5. Перспективы развития Общества.....	10
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 2021 год с Аудиторским заключением

Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 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: tpkelko@yandex.ru

Сайт: 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 31.12.2021 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 2021 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.

В 2021 году, несмотря на продолжение пандемии коронавируса, экономика России продемонстрировала рост. Росстат подтвердил данные увеличения размера ВВП России в 2021 году на 4,7% по сравнению с 2020 годом (в 2020 году было падение на 3,1 %). Однако уровень инфляции продолжал расти, и составил по итогам прошедшего года 8,4 %, став максимальным с 2015 года (тогда он составил 12,9 %). При этом реальные располагаемые доходы россиян в 2021 году увеличились на 3,1%, однако это почти в 3 раза меньше роста инфляции. Основной вклад в рост доходов населения внесло увеличение реальных заработных плат работникам, по данным аналитиков зарплаты в 2021 году выросли в среднем на 10 %.

Негативным трендом для экономики России остается ослабление курса национальной валюты и отток капитала. По данным Центробанка, чистый отток капитала из России в 2021 году вырос на 42,8 % по сравнению с 2020 годом. К концу года Банк России увеличил ключевую ставку до 8,5 %, удвоив её за год с 4,25 %.

Рост оборота розничной торговли за 2021 год в России составил 7,3 % (в 2020 году было падение на 4,1 %), в Московской области – рост 12 % к 2020 году. В структуре оборота традиционно удельный вес пищевых продуктов составил 47 %, непродовольственных товаров

– 53 %. По сравнению с 2020 годом потребительский спрос и частота посещения объектов потребительского рынка выросли, наблюдалось некоторое оживление в розничном ритейле. Онлайн-торговля продолжила рост высокими темпами, по итогам 2021 года он составил 52 % к 2020 году.

Суммарные инвестиции в коммерческую недвижимость за 2021 год снизились на 6 % по сравнению с 2020 годом (в 2020 году снижение было на 22 %). Основными причинами сокращения размера инвестиций в коммерческую недвижимость в 2021 году стали:

- пандемия коронавируса и ее последствия, включая введение QR-кодов и перевод на удаленную работу сотрудников;
- низкий (по сравнению с докризисным) трафик посетителей в торговых центрах;
- высокая инфляция и увеличение стоимости строительства.

В отчетном 2021 году положительную динамику по инвестированию показал только сегмент складской недвижимости, где рост составил 24 % к 2020 году. Спрос на неё вырос почти в полтора раза и опережает предложение. К концу года доля качественных свободных площадей в Московском регионе достигла минимального значения за последние 10 лет — менее 1%, и это несмотря на постоянный рост ставок аренды.

Эксперты прогнозируют, что дефицит складских площадей в ближайшее время сохранится. Очевидно, что в ответ на высокий спрос девелоперы наращивают темпы строительства, но для насыщения рынка потребуется еще несколько лет, поэтому в 2022 году существенного роста вакансии по складам не ожидается. Основными потребителями таких площадей остаются торговые операторы и операторы онлайн-торговли (более 50% от объёма сделок). В 2022 году спрос на склады может расти за счёт продуктового онлайн-ритейла.

Сложным 2021 год стал для торговой недвижимости, инвестиции в которую сократились более чем на 20 %. Низкая посещаемость торговых объектов, по сравнению с допандемийным уровнем, и падение спроса вынуждали ритейлеров проводить оптимизацию и пересматривать форматы арендуемых помещений. Вместе с тем, в 2021 году открылось на 47 % больше новых торговых объектов, чем в 2020 году. Но в основном это были проекты в регионах, которые начали строить до пандемии, а потом «заморозили» до улучшения ситуации. Когда стало очевидно, что восстановление торгового сегмента затягивается, объекты достраивали и вводили в эксплуатацию, чтобы избежать ещё больших потерь. К концу года уровень вакантных торговых площадей в Московском регионе составил 10-15 %, большинство новых проектов открывались с 60 %-ной заполняемостью. В новых торговых центрах снижается доля арендопригодных площадей. Все больше пространства занимают зоны благоустройства и отдыха, общественные пространства, увеличивается доля кафе и отделов готовой продукции.

Расширяется пул арендаторов, которых характеризует регулярное посещение: пункты выдачи заказов, сфера услуг, спортклубы, офисы, образовательные кружки.

Инвесторы предпочитали вкладывать деньги в готовые коммерческие объекты (70 % инвестиций). На строящиеся объекты спрос сокращается из-за неопределённости рынка, повышения рисков остановки строительства и несвоевременной сдачи объектов.

По основным показателям развития в городе Электросталь за 2021 год наблюдается положительная динамика. Суммарный объём отгруженной продукции крупными и средними предприятиями города вырос на 3,2 % (в 2020 году рост был 4,5 %), а объём инвестиций в основной капитал вырос в 3 раза по сравнению с предыдущим отчётным годом, и составил 11,5 млрд. руб. (в 2020 году было снижение на 5 %).

В г.о. Электросталь в отчетном 2021 году наблюдалось восстановление рынка торговой и офисной недвижимости, но оно шло невысокими темпами. Так, в данном сегменте наблюдается в основном сохранение или повышение уровня арендных ставок по сравнению с 2020 годом. А в сегменте складской недвижимости наблюдался в основном рост арендных ставок по сравнению с 2020 годом и дефицит свободных площадей. Эту тенденцию подтверждают и итоговые показатели арендной деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО» за 2021 год, которые имеют положительную динамику. Общий показатель выручки от сдачи в аренду коммерческой недвижимости в 2021 году вырос на 8,3 % по сравнению с 2020 годом. Уровень вакантных (незаполненных) площадей снизился на 2,5 %.

Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров аренды с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила 9 307 кв. м., что составляет 17,2 % от общей площади недвижимости, находящейся в управлении Общества. В отчетном 2021 году было заключено 3 новых долгосрочных договора аренды.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год снизилась и составила 19 человек.

Ежемесячная средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях города Электросталь за 2021 год составила 58 311 рублей и увеличилась на 8,8 % по сравнению с 2020 годом. Уровень средней заработной платы в ЗАО ТПК «ЭЛКО» в 2021 вырос на 14 % по сравнению с 2020 годом, вернувшись к уровню 2019 года, 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.

Для обеспечения надлежащего технического состояния объектов Общества и их соответствия требованиям арендаторов проводились мероприятия по текущему и капитальному ремонту зданий и инженерных коммуникаций, благоустройству прилегающих к объектам территорий. 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.

Несмотря на принятые меры, в конце отчетного 2021 года на одном из объектов Общества произошёл пожар, в результате которого было разрушено капитальное здание металлического ангара. Обществу был нанесен ущерб в сумме ранее не запланированных инвестиций для восстановления здания, а также потери от недополученной выручки от сдачи в аренду. До периода восстановления здания из оборота выведены около 500 кв.м. арендопригодных площадей.

В отчётном 2021 году бюджет расходов на ремонтные и восстановительные работы составил 29,2 млн. руб., что почти в 3 раза меньше, чем в 2020 году. Основная часть инвестиций в размере 264,2 млн. руб. была направлена на реализацию проекта строительства складского здания на территории индустриального парка «ЭЛКО».

Источниками финансирования затрат на поддержание материально-технической базы и реализацию инвестпроектов Общества были собственные и заёмные 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.

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 2022 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 2021 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 2021 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, среди которых:

1. Решение о привлечении заемных средств для финансирования инвестиционных проектов Общества.
2. Отчёты структурных подразделений Общества по итогам работы в 2020 году.
3. Принятие плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2021 год.
4. Решение о начале строительства складского здания на территории индустриального парка «ЭЛКО».
5. Решение об условиях работы сотрудников в период пандемии.
6. Решение о проведении годового собрания акционеров в форме заочного голосования и утверждение повестки дня.
7. Избрание председателя Совета директоров Общества.
8. Подписание трудового договора с Генеральным директором Общества.
9. Утверждение программы мероприятий по празднованию Юбилея со дня образования Общества.
10. Рассмотрение условий долгосрочных договоров аренды с ООО «ДНС Ритейл», ООО «Конигхирш», АО «Альфа-банк».

Решения Совета директоров, принятые в 2021 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 2021 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2021 год	2020 год	В % к 2020 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	302,8	279,5	+ 8,3
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	194,1	198,1	- 2
1.2. Складские и производственные помещения	108,7	81,4	+ 33,5
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	4,6	7,1	- 2,5
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения, %	7,5	6,5	+ 1
2.2. Складские и производственные помещения, %	1,7	7,6	- 5,9

Таким образом, на основании вышеприведённой таблицы видно, что в 2021 году сложилась положительная динамика по размеру поступлений от арендной деятельности Общества на 8,3 % (в 2020 году было падение выручки от аренды на 2,4 %). При изучении динамики поступлений в зависимости от функционального назначения коммерческой недвижимости установлено, что в сегменте торгово-офисной недвижимости второй год подряд продолжается падение размера доходов от аренды на 2 %, однако данное снижение замедлилось в 3 раза по сравнению с 2020 годом, когда падение составило 7,5 %. А складская/индустриальная недвижимость четвертый год подряд показывает рост доходов от аренды. В 2021 году рост выручки по данному сегменту стал значительным, и составил 33,5 % к 2020 году (в 2020 году был рост 12,5 %).

Среднегодовой уровень вакантных площадей снизился на 2,5 % по сравнению с 2020 годом. При этом доля сданных в аренду площадей на торговых и офисных объектах Общества увеличилась на 1 %. При этом следует отметить, что рост незаполненных торгово-офисных площадей замедлился по сравнению с 2020 годом (1 % в 2021 году против 3,4 % в 2020 году). А по производственно-складским помещениям уровень вакансии снизился на 5,9 %, достигнув минимально рекордного за последние годы значения незаполненных арендных площадей в 1,7 %.

Дополнительные доходы Общества в 2021 году сложились из следующих статей:

- Сумма в размере 5,6 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках.
- Сумма в размере 0,7 млн. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг.
- Сумма в размере 0,516 млн. руб. от реализации основных средств (продажа трактора).
- Возмещение убытков в размере 1,508 млн. руб. по страховым случаям.

- Сумма в размере 3,6 млн. руб. от оказания иных услуг и прочие доходы (аренда техники, услуги по въезду автотранспорта и пр.).

Рентабельность работы Общества в 2021 году выросла по сравнению с предыдущим годом, и составила 29,6 % против 18,1 % в 2020 г.

Исходя из итоговых показателей деятельности Общества, Совет директоров положительно оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям за 2021 год.

4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов

Наименование энергетических ресурсов	Общий объём использования	
	В денежном выражении, тыс. руб., с НДС	В натуральном выражении
1. Тепловая энергия	15 732,059	7 484 ГКал
2. Электрическая энергия	31 828,4	5 900 800 кВт
3. Бензин автомобильный	111,1	2 178 л

Иные виды энергетических ресурсов в 2021 году Обществом не использовались.

Изменение тарифов на энергоресурсы в 2021 году показывает разнонаправленную динамику в зависимости от ценовой политики ресурсоснабжающих организаций. Средний рост тарифов на тепловую энергию составил 7,5 %, на электроэнергию 5 %, а тарифы на водоснабжение снизились в среднем на 9 %.

5. Перспективы развития Общества

Перспективы развития Общества определяются общими тенденциями рынка коммерческой недвижимости Московского региона и г.о. Электросталь, в частности, а также состоянием спроса, покупательской способности и потребительских предпочтений.

В конце 2021 года экспертами прогнозировался рост инвестиций в коммерческую недвижимость в России, но ситуация стала менее предсказуемой. В 2022 году на первый план выходят политическая и экономическая неопределённость. В таких условиях деловая активность снижается, так как инвесторы берут паузу, чтобы оценить риски и альтернативные варианты вложения капитала. В 2022 году весьма вероятна высокая инфляция в стране, которая обычно сдерживает развитие коммерческой недвижимости. Строительство дорожает, повышается стоимость привлечения заемного капитала, а потребительский спрос сокращается.

Новая геополитическая ситуация найдет свое отражение во всех сегментах коммерческой недвижимости, но наибольшие риски будут у торговых и офисных центров, площади в которых высвободят арендаторы, которые приостановили работу в России. А российские торговые сети оптимизируют количество магазинов и сокращают арендуемые площади из-за сбоя логистики и отсутствия новых поставок товаров. Потребуется время, чтобы перестроить маршруты поставок продукции, а также для поиска и размещения новых арендаторов вместо ушедших иностранных компаний.

В ближайшие годы экспертами прогнозируется сокращение объема ввода новых торговых площадей. При этом будут строиться торговые объекты меньшей площади, которые ориентированы на стабильный уровень посещаемости: продуктовые дискаунтеры, фермерские лавки, пункты выдачи онлайн-магазинов. Часть торговых объектов подвергнется серьезной реконцепции и редевелопменту в такие форматы, как медицинский функционал, спорт и здоровье, производство, склады, муниципальные и государственные задачи и т. д.

За счет сбоя в логистических цепочках возможно и некоторое снижение спроса на складские площади в ближайшее время, но при таком низком уровне свободных качественных площадей эта вакансия может быстро заполниться новыми резидентами. В таких непростых условиях будет расти спрос на производственную/индустриальную недвижимость.

Санкционная политика западных стран заставляет принимать экстренные меры, государству потребуется в первую очередь создавать новые производства, в том числе в наукоемких и технологических секторах, в области ИТ, фармацевтики, медицины, электроники, биотехнологии, которые заменят отсутствие импорта и сокращение поставок из-за рубежа. В данном сегменте будет спрос, потребуются новые здания соответствующих требований, под конкретные производства, лаборатории и пр. О поддержке этого сегмента уже заявили главы Москвы и области.

Исходя из описанных выше тенденций, основными целями и перспективными направлениями деятельности Общества в 2022 году станут:

- 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;
- ввод в эксплуатацию новых объектов коммерческой индустриальной и складской недвижимости.

Для выполнения этих задач необходимо обеспечить комфортные условия для размещения арендаторов, гибкую политику в области определения размеров арендных ставок и 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:

- Окончание строительства и ввод в эксплуатацию складского здания класса В + на территории торгово-складского центра (индустриального парка «ЭЛКО») по ул. Рабочая.
- Получение разрешения на реконструкцию и выкуп части земельного участка на территории торгово-складского центра по Строительному пер.
- Продолжение работы по реализации концепции индустриального парка «ЭЛКО».

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

6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2021 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2021 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 85,2 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 68,1 млн. руб., что выше показателей 2020 года.

В соответствии с Уставом общества и ст. 35 п. 1 ФЗ «Об Акционерных обществах» Совет директоров рекомендует полученную прибыль не распределять, дивиденды за 2021 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, включая реализацию инвестиционных проектов, являются:

1. Геополитические риски.

Внешние риски для России растут, что может негативно сказаться на макроэкономической стабильности, вылиться в отток капитала. Для России существующие и новые глобальные угрозы имеют большое значение, учитывая зависимость российской

экономики от поставок сырья, а также от импорта потребительских и инвестиционных товаров. Появляются риски эскалации военных конфликтов, разрыв отношений с зарубежными странами. Эти факторы могут привести к значительному росту инфляции и дефициту некоторых видов продукции. На деятельность Общества данные риски окажут свое влияние в случаях, когда арендаторы будут вынуждены освобождать либо уменьшать арендуемые площади, что повлияет на уровень доходности от аренды.

2. 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: высокая инфляция, снижение уровня реальных доходов населения, падение покупательской способности населения, а также введение западных санкций повлияет на спрос и заполняемость арендных площадей, что может отразиться на поступлении доходов от арендной деятельности. Кроме того, нельзя исключать ввод новых ограничительных мер, связанных с эпидемиологической ситуацией, что также скажется на показателях деятельности Общества в области аренды. В данном случае для сохранения пула основных арендаторов Общество вынуждено будет пойти на временное снижение арендных ставок и предоставление отсрочек.

Все указанные в пунктах 1 и 2 геополитические, 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.

3. Финансовые риски.

Общество подвержено различным финансовым рискам. В связи с принятой программой развития Общества на первый план выходят риски повышения стоимости привлечения заёмных средств для инвестиционных проектов. Кроме того, в связи с отсутствием гарантии полного возврата сбережений юридических лиц сохраняется риск невозврата денежных средств при аннулировании лицензий банков. 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. При необходимости, Обществом будет скорректирована программа реализации крупных инвестпроектов, связанных с привлечением заемных средств, с точки зрения их приоритетности.

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

5. Отраслевые (рыночные) риски.

Для Общества сохраняется риск снижения арендного дохода и увеличения вакантных площадей, особенно в области торговой недвижимости, в том числе из-за снижения покупательской способности населения, высокой инфляции, влияния геополитической ситуации. 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 вышеперечисленных, 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 2021 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 2021 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 принадлежащих 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 2021 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 2021 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 членом 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. членом совета директоров, являются показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества.

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

Единица измерения: руб.

	2021 год
Заработная плата	13 380 724
Премии	3 883 324
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров	0
Иные виды вознаграждения: индексация зарплаты	0
Компенсации расходов	0
Итого:	17 264 048

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.

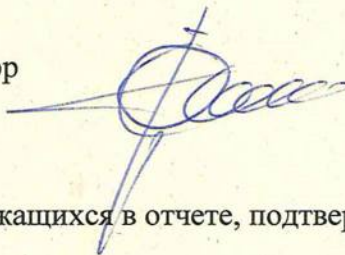
Акционеры Общества обеспечены надёжными и эффективными способами учёта прав собственности на акции. Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путём принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров в соответствии со ст. 31, 32 Федерального 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» 27 мая 2022 года (Протокол № 33 от 27 мая 2022 г.) и Советом директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» _____ 2022 года (Протокол № 12 от 12 апреля 2022 года).


Генеральный директор
ЗАО ТПК «ЭЛКО»




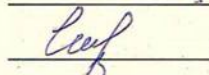
А.И. Барковский

Достоверность данных, содержащихся в отчете, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:

 Н.М. Савина

 Т.В. Уланова

 С.С. Шиленкова