

Утверждён:
решением Совета директоров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 20
от 14.04.2023 г.

Утверждён:
решением Общего собрания акционеров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 34
от 17.05.2023 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Закрытого акционерного общества
торгово-производственной
компании «ЭЛКО» за 2022 год



г.о. Электросталь

2023 год

Содержание

1. Сведения о положении Общества в отрасли.....	3
2. Приоритетные направления деятельности Общества.....	6
3. Отчёт Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.....	7
4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов.....	9
5. Перспективы развития Общества.....	9
6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества.....	11
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	11
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.....	13
9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелаась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой XI Федерального Закона «Об акционерных обществах».....	13
10. Сведения о членах Совета директоров акционерного Общества.....	14
11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества.....	14
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.....	15
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.....	16

Приложение № 1. Консолидированная финансовая отчётность Общества за 2022 год с Аудиторским заключением

Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 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 31.12.2022 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») ОРНЗ 12006040588.

Общие сведения об Обществе: 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 Министерства атомной энергетики и промышленности РФ. 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.

Общие экономические показатели 2022 года: Спад российской экономики в 2022 году составил 2,1 % ВВП на фоне западных санкций в связи с началом специальной военной операции. Уровень инфляции стал рекордным за последние годы, и составил 11,94 %, а реальные располагаемые доходы населения снизились на 1 %. Негативным трендом для экономики России также остается ослабление курса национальной валюты и отток капитала. В 2022 году был зафиксирован рекордный показатель оттока капитала из страны, он вырос в 2,9 раз по сравнению с 2021 годом. Это отражает происходящие геополитические события: разрыв связей с мировыми финансовыми рынками, уход ряда компаний из России, выкуп предприятий и переводы средств в дружественные юрисдикции. К концу 2022 года Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 7,5 % (с февраля по апрель 2022 года она составляла рекордные 20%, затем снижалась, и к осени вернулась к докризисным значениям).

Все эти факторы в итоге отразились на уровне благосостояния населения страны, изменилось потребительское поведение покупателей - наблюдается упрощение ассортимента покупок, замещение более качественных товаров на менее качественные с целью снижения стоимости покупки. В 2022 году спад оборота розничной торговли в реальном выражении стал

рекордным с 2015 года. По итогам отчетного года оборот розничной торговли в России снизился на 6,7 % (в 2021 году был рост на 7,3 %), в Московской области – снижение порядка 14 %. При этом расходы на продукты питания снизились всего на 1,5 %, а траты на непродовольственные товары упали на 11,1 %. Одновременно с этим в 2022 году немного вырос рынок общественного питания - рост составил 4,7 % к 2021 году. Значительные темпы роста сохраняются в секторе онлайн-торговли – 30 % по сравнению с 2021 годом.

Высокая степень неопределённости, продолжение санкционного давления на компании, резкие изменения в экономике и стоимости заёмного финансирования – все эти факторы повлияли в отчетном году на поведение инвесторов. Тем не менее, результат отчетного года оказался рекордным по размеру инвестиций при минимальной доле иностранного капитала. Так, суммарные инвестиции в коммерческую недвижимость в 2022 году показали рост 21 % к прошлому году. Учитывая новые геополитические условия, высокие показатели рынка инвестиций в коммерческие объекты основываются на двух факторах: приобретение девелоперами площадок под строительство, а также сделки с готовыми объектами, которые переходят в доверительное управление либо продаются иностранными инвесторами, которые уходят с рынка, местным инвесторам. В 2022 году в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37 % и 34 % от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17 %. Основной спрос по прежнему сосредоточен в Москве и Московском регионе.

По основным показателям развития в городе Электросталь за 2022 год наблюдается положительная динамика. Суммарный объём отгруженной продукции крупными и средними предприятиями города вырос существенно – на 20 % (в 2021 году рост был всего 3,2 %), почти такой же рост (+ 19 %) и по объему инвестиций в основной капитал крупных и средних предприятий города.

В г.о. Электросталь в отчетном 2022 году сократился уровень вакантных арендных площадей и в городских торговых центрах, и в сегменте street-retail, что может быть связано с отсутствием нового строительства в торговом сегменте города. Доля пустующих помещений немного выросла только в помещениях офисного назначения. При этом средний размер арендных ставок в этом сегменте остался неизменным, либо снижался. Преимущественно рост арендных ставок наблюдается только для помещений складской и производственной недвижимости, где и уровень вакантных площадей рекордно минимальный.

Эту тенденцию подтверждают и итоговые показатели арендной деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО» за 2022 год, которые имеют положительную динамику. Общий показатель выручки от сдачи в аренду коммерческой недвижимости в 2022 году вырос на 7,8 % по сравнению с 2021 годом. Уровень вакантных (незаполненных) площадей снизился на 1,06 %.

Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров аренды с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила 17 364 кв. м., что составляет 27,9 % от общей площади недвижимости, находящейся в управлении Общества. В отчетном 2022 году было заключено 3 новых долгосрочных договора аренды.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год снизилась, и составила 17 человек.

В 2022 году размер заработной платы в стране вырос в номинальном выражении на 12,7% к 2021 году, однако в реальном снизился на 1,1 %. При этом рост средней заработной платы в г.о. Электросталь составил 14 % к 2021 году, размер среднего заработка - 67,7 тыс. руб. Уровень средней заработной платы в ЗАО ТПК «ЭЛКО» в 2022 году также вырос на 14 % по сравнению с 2021 годом, и 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 рост числа долгосрочных договоров аренды.

Для обеспечения надлежащего технического состояния объектов Общества и их соответствия требованиям новых и действующих арендаторов в отчетном году проведены 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.

В отчётном 2022 году бюджет расходов на проектные, ремонтные и восстановительные работы составил 42,3 млн. руб., что на 45 % больше, чем в 2021 году. Кроме того, большая часть инвестиций направлены на реализацию проектов нового строительства и реконструкции - около 140 млн. руб. Было завершено строительство и ввод в эксплуатацию здания на территории индустриального парка, а также продолжена реализация инвестпроектов по реконструкции складских зданий и строительству газовой котельной.

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 2023 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 2022 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 2022 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, среди которых:

1. Решения о привлечении заемных средств для финансирования инвестиционных проектов Общества.
2. Отчёты структурных подразделений Общества по итогам работы в 2021 году.
3. Принятие плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2022 год.
4. Решение о проведении годового собрания акционеров в форме заочного голосования и утверждение повестки дня.
5. Избрание председателя Совета директоров Общества.
6. Подписание трудового договора с Генеральным директором Общества.
7. Рассмотрение условий долгосрочных договоров аренды с ООО «Альфа-М», ООО «Аптечный склад «Подмосковье», АО «ЭФГИ Косметикс».

8. Решение о выплате премии к юбилею компании.

Решения Совета директоров, принятые в 2022 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 2022 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2022 год	2021 год	В % к 2021 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	326,5	302,8	+ 7,8
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	219,2	209,8	+ 4,5
1.2. Складские и производственные помещения	107,3	93	+ 15,4
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	3,54	4,6	- 1,06
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения, %	5,91	7,5	- 1,59
2.2. Складские и производственные помещения, %	1,16	1,7	- 0,54

Таким образом, на основании вышеприведённой таблицы установлено, что в 2022 году сложилась положительная динамика по размеру поступлений от арендной деятельности Общества на 7,8 % (в 2021 году рост был 8,3 %). Причём рост был как в сегменте торговой/офисной недвижимости и помещений свободного назначения – на 4,5 %, так и в сегменте производственно-складской недвижимости на территории индустриального парка «ЭЛКО» - на 15,4 %.

Среднегодовой уровень заполняемости арендных площадей на объектах Компании максимально приблизился к 100 %. Средний уровень вакантных (пустующих) площадей снизился на 1,06 % по сравнению с 2021 годом. Причём снижение доли пустующих площадей произошло как на торговых объектах недвижимости Компании, так и на производственно-складской площадке индустриального парка. В индустриальном парке «ЭЛКО» уровень вакансии достиг минимально рекордного за последние годы значения незаполненных арендных площадей в 1,16 %.

Дополнительные доходы Общества в 2022 году сложились из следующих статей:

□ сумма в размере 1,3 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках;

сумма в размере 1,2 млн. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг;

возмещение убытков в размере 3,8 млн. руб. по страховым случаям;

сумма в размере 4,1 млн. руб. от оказания иных услуг и прочие доходы (аренда техники, услуги по въезду автотранспорта и пр.).

Рентабельность работы Общества в 2022 году снизилась по сравнению с предыдущим годом, и составила 19,5 % против 29,6 % в 2021 г., что связано с введением нового здания на территории индустриального парка в эксплуатацию.

Исходя из итоговых показателей деятельности Общества, Совет директоров положительно оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям за 2022 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	17 022,79	7 345 ГКал
2. Электрическая энергия	38 894,161	5 908 000 кВт
3. Бензин автомобильный	101,9	2 108 л

Иные виды энергетических ресурсов в 2022 году Обществом не использовались.

В 2022 году произошел рост тарифов на энергоресурсы. Среднее повышение тарифов на тепловую энергию составило 7,4 %, на электроэнергию 2,3 %, а тарифы на водоснабжение повысились в среднем на 4 %.

5. Перспективы развития Общества

Перспективы развития Общества определяются общими тенденциями рынка коммерческой недвижимости Московского региона и г.о. Электросталь, а также состоянием спроса на данном рынке и уровнем конкуренции.

Коммерческая недвижимость в 2023 году останется одним из самых понятных для инвесторов и одних из самых низковолатильных и безопасных активов. Российские инвесторы становятся владельцами активов западных компаний, уходящих из России, и эта тенденция продолжится в 2023 году. В ритейле будет увеличиваться доля отечественных

товаров и продукции из дружественных стран. Сберегательное поведение россиян в отчетном году может перейти в отложенный спрос уже в текущем 2023 году, если ситуация в экономике и безопасности страны улучшится, а уровень тревожности населения снизится.

При этом темпы инвестирования на рынке коммерческой недвижимости в 2023 году могут снизиться, особенно в торговом сегменте, где необходимо более активное развитие отечественных брендов и брендов из стран-партнеров. При этом сохранится тенденция по строительству торговых объектов меньшей площади, которые ориентированы на стабильный уровень посещаемости: продуктовые дискаунтеры, фермерские лавки, пункты выдачи онлайн-магазинов.

Санкционная политика западных стран заставляет ускорять и расширять проекты импортозамещения в РФ. В связи с этим потребуются новые здания в сегменте индустриальной недвижимости под конкретные производства, лаборатории и пр. Государственная поддержка этого сегмента продолжится в 2023 году.

Исходя из описанных выше тенденций, основными целями и перспективными направлениями деятельности Общества в 2023 году станут:

- сохранение доходности от сдачи в аренду коммерческой недвижимости;
- привлечение новых арендаторов, в том числе на условиях долгосрочных договоров аренды;
- модернизация объектов с целью удовлетворения требований потенциальных арендаторов;
- проектирование и ввод в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов коммерческой 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:

- Реконструкция торгово-складского здания.
- Окончание строительства и ввод в эксплуатацию газовой котельной на территории индустриального парка «ЭЛКО».
- Продолжение работы по реализации концепции индустриального парка «ЭЛКО».

Данные проекты будут способствовать росту доходов Общества в перспективе за счет увеличения арендопригодных площадей, отвечающих требованиям существующих и потенциальных арендаторов, а также созданию более комфортных условий для ведения бизнеса резидентов индустриального парка.

6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2022 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2022 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 53,8 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 43,05 млн. руб., что ниже показателей 2021 года.

В соответствии с Уставом общества и ст. 35 п. 1 ФЗ «Об Акционерных обществах» Совет директоров рекомендует полученную прибыль не распределять, дивиденды за 2022 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.

Геополитическая неопределенность вызывает экономические риски и постепенное отделение крупных экономик от глобальных сетей поставок и сотрудничества. По мнению экспертов, такая ситуация может усугубить проблемы, стоящие перед рынками в 2023 году. Российская экономика старается преодолевать санкционные барьеры недружественных стран, но в любом случае проведение СВО ослабляет экономику страны и повышает внешние и внутренние риски. Появляются риски эскалации военного конфликта и ядерной угрозы.

Все эти факторы будут напрямую влиять на потребительский рынок и, как следствие, на рынок коммерческой недвижимости, что может привести к последующему росту цен, ослаблению национальной валюты и снижению благосостояния населения. В 2023 году дальнейшее восстановление экономики будет зависеть от восстановления потребительского спроса, а также мер по обеспечению роста кредитования — как корпоративного, так и потребительского.

На деятельность Общества данные риски окажут свое влияние в случаях, когда арендаторы будут вынуждены сокращать свой бизнес, 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: рост цен, 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. В данном случае для сохранения пула основных арендаторов Общество вынуждено будет пойти на временную корректировку действующих условий договоров аренды для сохранения арендаторов, а также более активно привлекать новых резидентов, в т.ч. с использованием посреднических услуг по брокериджу.

Указанные выше 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 выполнений требований действующего

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

5. Отраслевые (рыночные) риски.

С весны 2022 года участники рынка торговой недвижимости оказались в непростой ситуации, связанной с введением санкций и уходом зарубежных компаний с российского рынка. Ритейлерам пришлось искать новых поставщиков и бороться за сохранение покупательского спроса, а владельцам торговых площадей заполнять освободившиеся площади. В связи с этим для Общества сохраняется риск снижения арендного дохода и увеличения вакантных площадей, особенно в области торговой недвижимости. При этом основными конкурентными преимуществами объектов недвижимости Общества могут стать их расположение по отношению к основным покупательским потокам, качество предлагаемых в аренду помещений, а также то обстоятельство, что в портфеле недвижимости Общества различные по своему функциональному назначению объекты (торговые, офисные, свободного назначения, складские и производственные).

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 отчетном 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 2022 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 отчетном 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 2022 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 2022 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 2022 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 отчётном году суммарный размер вознаграждения членам совета директоров (до вычета налогов) составил:

Единица измерения: руб.

	2022 год
Заработная плата	12 884 076
Премии	574 830
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров	0
Иные виды вознаграждения: индексация зарплаты	0
Компенсации расходов	0
Итого:	13 458 906

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» 17 мая 2023 года (Протокол № 34 от 17.05.2023 г.) и Советом директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» 14 апреля 2023 года (Протокол № 20 от 14.04.2023 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