

Утверждён:
решением Совета директоров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 27
от 05.04.2024 г.

Утверждён:
решением Общего собрания акционеров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 35
от 13.05.2024 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Закрытого акционерного общества
торгово-производственной
компании «ЭЛКО» за 2023 год



г.о. Электросталь

2024 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.....	10
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 имелась 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.....	15
14. Сведения об утверждении годового отчёта Общества.....	16

Приложение № 1. Консолидированная финансовая отчётность Общества за 2023 год с Аудиторским заключением

Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 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

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 31.12.2023 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 2023 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 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 2023 года: Российская экономика в отчетном году перешла от восстановления к росту – размер ВВП страны увеличился на 3,6 % к 2022 году, что может свидетельствовать об устойчивости и некоторой адаптации к западным санкциям. Рост инфляции в 2023 году замедлился, и составил 7,42 %, при этом реальные располагаемые доходы населения увеличились на 5,4 %.

Негативным фактором экономики по прежнему является ослабление курса национальной валюты, - в 2023 году оно стало рекордным за последние годы, и составило 30 %. В течение отчетного года Центробанк пять раз принимал решение об увеличении ключевой ставки, в итоге она выросла с 7,5 до 16 %, что значительно повлияло на стоимость заёмных средств. Несмотря на то, что отток капитала из страны в 2023 году снизился в 5 раз по сравнению с 2022 годом, его доля остается значительной из-за падения экспорта и роста импорта. Еще одной проблемой российских предприятий в отчетном году стала нехватка кадров, причиной которой стали демографическая «яма», отсутствие необходимой квалификации работников и низкие заработные платы на фоне высокой инфляции.

Опубликованные Росстатом итоги работы за 2023 год предприятий потребительского рынка говорят о некотором улучшении состояния и позитивных перспективах в этой отрасли. После

спада в 2022 году оборот розничной торговли в РФ вырос на 6,4 %, в Московской области – на 8 %. Этому способствовали снижение инфляции и повышение потребительского спроса. Однако среди потребителей продолжилось перераспределение доли розничных покупок и переход в более низкие (дешёвые) сегменты. Рынок общественного питания развивался в 2023 году более динамично, рост оборота отрасли составил 10,6 %, в основном за счет сетевых операторов. Значительные темпы роста сохраняются в секторе онлайн-торговли – 28 % по сравнению с 2022 годом.

Отчётный год стал для рынка коммерческой недвижимости успешным практически по всем показателям. Так, в 2023 году суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость стал рекордным и вырос более чем в 1,5 раза по сравнению с 2022 годом. В структуре инвестиций лидирует торговая недвижимость, прежде всего за счет сделок по продаже крупных объектов, далее следуют складская, офисная и гостиничная.

Для торговой недвижимости 2023 год можно охарактеризовать годом адаптации к изменившейся ситуации и зарождения процесса восстановления. Продолжился рост доли товаров российского производства в объеме продаж и усиление отечественных брендов. В торговых центрах резко сокращаются вакантные площади при несущественном изменении арендных ставок.

Наибольшую активность в отчетном году снова продемонстрировал производственно-складской сегмент коммерческой недвижимости, где были зафиксированы рекордный рост арендных ставок и дефицит свободных площадей.

По основным показателям развития в городе Электросталь по итогам 2023 года наблюдается в основном положительная динамика. По суммарному объёму отгруженной продукции крупными и средними предприятиями города рост значительный - на 48,6 % (в 2022 году рост был 20 %), оборот розничной торговли показал рост на 23 % по сравнению с 2022 годом. Однако размер инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям города за 2023 год снизился на 26 % по сравнению с 2022 годом (в 2022 году был рост 19 %).

В г. Электросталь в отчетном 2023 году уровень вакантных арендных площадей и арендных ставок в городских торговых центрах практически не изменился. Небольшой рост арендных платежей наблюдался в формате street-retail (помещения в жилых домах) при сокращении количества пустующих помещений. Рост арендных ставок зафиксирован в офисном и складском сегменте. Причём рост платежей за аренду складской и производственной недвижимости, а также свободные земельные участки значительный, при этом предложение единично.

Эту тенденцию подтверждают и итоговые показатели арендной деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО» за 2023 год, которые имеют положительную динамику. Общий показатель выручки от

сдачи в аренду коммерческой недвижимости в 2023 году вырос на 21,8 % (в 2022 году рост был 7,8 %) по сравнению с 2022 годом. Уровень вакантных (незаполненных) площадей снизился на 0,74 %.

Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров аренды с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила 17 790 кв. м., что составляет 28,3 % от общей площади недвижимости, находящейся в управлении Общества. В отчетном 2023 году было заключено 4 новых долгосрочных договора аренды.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год снизилась, и составила 16 человек.

В 2023 году продолжился рост размеров заработной платы в стране, - в номинальном выражении он составил 14,1 % (в 2022 году рост был 12,7 %). Средний размер заработной платы на крупных и средних предприятиях г.о. Электросталь составил 70,3 тыс. руб. Уровень средней заработной платы в ЗАО ТПК «ЭЛКО» в 2023 году вырос на 5,3 % по сравнению с 2022 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 следующие:

- 100 % -ная реализация арендопригодных площадей;
- повышение 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 2023 году бюджет расходов на проектные, ремонтные и восстановительные работы составил 36,8 млн. руб., что на 13 % меньше, чем в 2022 году. Часть инвестиций в размере 4,7 млн. руб. направлены на проектирование для подготовки к реализации проектов

нового строительства и реконструкции, 33,1 млн. руб – на строительство газовой котельной 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 2024 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 2023 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 2023 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, среди которых:

1. Отчёты структурных подразделений Общества по итогам работы в 2022 году.
2. Принятие плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2023 год.
3. Решение о проведении годового собрания акционеров в форме заочного голосования и утверждение повестки дня.
4. Избрание председателя Совета директоров Общества.
5. Подписание трудового договора с Генеральным директором Общества.
6. Рассмотрение условий долгосрочных договоров аренды с ООО «Умный Ритейл», ООО «Аптечный склад «Подмосковье».

Решения Совета директоров, принятые в 2023 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 2023 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2023 год	2022 год	отклонение к 2022 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	397,7	326,5	+ 21,8 %
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	241,2	219,2	+ 10 %
1.2. Складские и производственные помещения	156,5	107,3	+ 45,6 %
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	2,8	3,54	-0,74
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения, %	5,1	5,91	- 0,81
2.2. Складские и производственные помещения, %	0,49	1,16	- 0,67

Таким образом, на основании вышеприведённой таблицы установлено, что в 2023 году сложилась положительная динамика по размеру поступлений от арендной деятельности Общества на 21,8 %, что в 3 раза превышает уровень роста 2021 года (в 2021 году рост был 7,8 %). Причём рост был как в сегменте торговой/офисной недвижимости и помещений свободного назначения – на 10 %, так и в сегменте производственно-складской недвижимости на территории индустриального парка «ЭЛКО» - на рекордные 45,6 %.

Среднегодовой уровень заполняемости арендных площадей на объектах Компании максимально приблизился к 100 %. Средний уровень вакантных (пустующих) площадей снизился на 0,74 % по сравнению с 2022 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 0,49 %.

Дополнительные доходы Общества в 2023 году сложились из следующих статей:

➤ сумма в размере 7,6 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках;

➤ сумма в размере 0,98 млн. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг;

➤ 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 2023 году выросла вдвое по сравнению с предыдущим годом, и составила 41,8 % против 19,5 % в 2022 г.

Исходя из итоговых показателей деятельности Общества, Совет директоров положительно оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям за 2023 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	21 294,209	6 967 ГКал
2. Электрическая энергия	44 554,329	6 391 340 кВт
3. Бензин автомобильный	113,7	2 082 л

Иные виды энергетических ресурсов в 2023 году Обществом не использовались.

В 2023 году произошел рост тарифов на все энергоресурсы. Среднее повышение тарифов на тепловую энергию составило 5,7 %, на электроэнергию 5,9 %, а тарифы на водоснабжение повысились на 6,4-8 %.

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.

Привлекательность коммерческой недвижимости для инвесторов находится на высоком уровне, так как является надёжным способом сохранения капитала, защитой от инфляции и возможностью получения пассивного дохода. Однако по прогнозу экспертов в 2024 году размер инвестиций в коммерческую недвижимость может снизиться. Это будет связано с уходом зарубежных инвесторов и высокой стоимостью заёмных средств.

Наиболее активными сегментами останутся складская и гостиничная недвижимость. Ожидается сохранение дефицита производственных и складских площадей и дальнейший рост арендных ставок. В торговой недвижимости ожидается сокращение темпов заполнения площадей и сохранение арендных ставок на уровне 2022-2023 года. При этом розничная

торговля окончательно адаптируется к новым рыночным условиям, что даёт основания ожидать умеренного роста в среднесрочной перспективе при условии отсутствия очередных шоковых сценариев развития экономики в связи со сложившейся геополитической ситуацией в стране.

Исходя из описанных выше тенденций, основными целями и перспективными направлениями деятельности Общества в 2024 году станут:

- повышение 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 производственно-складского назначения.

Для выполнения этих задач необходимо обеспечить комфортные условия для размещения арендаторов, обеспечить их необходимыми ресурсами, выработать эффективную ценовую политику в области арендных отношений.

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 2023 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2023 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 138,6 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 110,8 млн. руб., что на 42,8 % больше результата 2022 года.

В соответствии с Уставом общества и ст. 35 п. 1 ФЗ «Об Акционерных обществах» Совет директоров рекомендует полученную прибыль не распределять, дивиденды за 2023 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.

Геополитика в 2024 год останется одним из ключевых рисков для мировой экономики. В мире закрепился принцип неопределенности: события можно спрогнозировать, но их последствия непредсказуемы. Очевидно, что российские инвесторы вынуждены будут и дальше адаптироваться к масштабным санкциям, сложной логистике и возросшим издержкам. К этой группе рисков относятся замедление экономического роста и высокая инфляция, которую подстёгивает напряженная ситуация на рынке труда и рост цен на сырьё из-за дефицита предложения. Эти процессы могут вынудить ЦБ ужесточать кредитно-финансовую политику, что приведет к сокращению потребительского и инвестиционного спроса. Все эти факторы будут напрямую влиять на рынок коммерческой недвижимости, в первую очередь торговой и офисной.

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 на фоне повышения ключевой ставки Центробанка. 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, введения новых требований надзорных и контролирующих органов.

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.

Нестабильная экономическая ситуация, опережающий доходы рост цен непосредственно влияют на потребительское поведение населения. В связи с этим для Общества сохраняется риск снижения арендного дохода и увеличения вакантных площадей, прежде всего в области торговой недвижимости. При этом основными конкурентными преимуществами объектов торговой недвижимости Общества могут стать их расположение по отношению к основным покупательским потокам и 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.

Учитывая, что Общество реализует инвестиционные проекты строительства и реконструкции коммерческой недвижимости, возникают такие риски, как дефицит и рост цен на материалы и оборудование, различные подрядные риски, риски снижения деловой активности в регионе. Для минимизации таких рисков Обществом будут предприняты такие инструменты управления рисками как привлечение профессиональных участников рынка для реализации проекта, страхование и перераспределение ответственности.

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 2023 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 2023 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 принадлеж ащих 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 2023 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 2023 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.

	2023 год
Заработная плата	12 800 813
Премии	0
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров	0
Иные виды вознаграждения: индексация зарплаты	0
Компенсации расходов	0
Итого:	12 800 813

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

13. Сведения (отчет) 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» 2024 года (Протокол № 35 от 13.05 г.) и Советом директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» (Протокол № 27 от 05.04.2024 г.).

Генеральный директор
ЗАО ТПК «ЭЛКО»



А.И. Барковский

Достоверность данных, содержащихся в отчёте, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:

Н.М. Савина

Т.В. Уланова

С.С. Шиленкова

(Handwritten signatures)