

Утверждён:
решением Совета директоров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 10
от «16» 07 2020 г.

Утверждён:
решением Общего собрания акционеров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 31
от «14» 08 2020 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Закрытого акционерного общества
торгово-производственной
компании «ЭЛКО» за 2019 год



г.о. Электросталь

2020 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 имелаась 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.....	14
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.....	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.....	17

Приложение № 1. Консолидированная финансовая отчётность Общества за 2019 год с Аудиторским заключением

Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2019 год с Аудиторским заключением

1. Сведения о положении Общества в отрасли

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

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

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

Электронная почта: elko@elsite.ru

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 31.12.2019 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 2019 году: ООО (Общество с ограниченной ответственностью) «Аудиторская фирма «ФиД». ОГРН 1055005906438. ИНН 5031061475. Место нахождения: Московская обл., г. Ногинск, ул. Юбилейная, д. 5, кв. 50. Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) ОРН 11606050271.

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

Отчетный 2019 год по экономическим показателям в области коммерческой недвижимости оказался более успешным по сравнению с 2018 годом, но о восстановлении рынка пока говорить не приходится. В отчетном году зафиксирован рост инвестиций в коммерческую недвижимость, а также позитивная динамика уровня арендных ставок и заполняемости арендных площадей. Состояние рынка коммерческой недвижимости напрямую зависит от покупательской способности и уровня реально располагаемых доходов населения, активности инвесторов. Данные показатели связаны с общими социально-экономическими факторами, сложившимися за отчетный 2019 год.

По данным Росстата, в 2019 году инфляция в стране снизилась, и составила 3 % против 4,3 % в 2018 году. Ключевая ставка Центробанка снижалась с 7,75 % в начале 2019 года до 6,25 % к концу отчетного года. В 2019 году отток капитала из страны снизился в 2,4 раза по сравнению с 2018 годом, а определяющее влияние на это в основном оказало уменьшение иностранных обязательств банков. Рост ВВП РФ за 2019 год замедлился, и составил 1,3 % (в 2018 году рост был 2,3 %). Таким образом, темпы роста экономики России стали минимальными с 2016 года.

• Как следует из данных Росстата, реальные денежные доходы россиян в 2019 году выросли на 0,8 %. Однако с 2014 года доходы населения ежегодно падали, и роста доходов в 2019 году на 0,8 % недостаточно для компенсации падения прошлых лет. Повышение налога на добавленную стоимость с 18 до 20 % привело к стагнации и увеличению уровня бедности в стране. А низкий спрос, в свою очередь, является ключевым фактором низких темпов экономического роста.

Темпы роста оборота розничной торговли в 2019 году замедлились по сравнению с 2018 годом. По России в целом рост составил 1,6 % (в 2018 году рост был 2,6 %), в Московской области 4,6 % (в 2018 году рост был 7 %).. Потребительский рынок продолжал находиться под давлением, так как рост оборота розничной торговли и реальных располагаемых доходов населения минимальны.

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в 2019 году значительно увеличился, прирост к 2018 году составил 30 %. Ввод коммерческой недвижимости в Подмоскowie в 2019 году вырос на 39 % по сравнению с 2018 годом. В Подмоскowie наибольшая доля объёмов у складских и производственных помещений, затем идут офисные здания и объекты торговли. Позитивной динамике инвестиционного рынка способствовали низкая инфляция, стабильность рубля и минимальный с 2014 года уровень ключевой ставки Центробанка.

Уровень вакантных площадей в торговых центрах Московского региона снижается последние 3 года и находился на уровне 6 % к концу 2019 г. Однако, как правило, новые объекты открывались не полностью заполненными арендаторами. Снижение реальных располагаемых доходов населения и рост цен по-прежнему сдерживают потребительский рынок. Розничные магазины ищут новые каналы продаж, диверсифицируют форматы магазинов, взаимодействуют с другими игроками рынка. Крупные сетевые форматы торговли все чаще открывают небольшие магазины. Рост ставок аренды торговой недвижимости находился на уровне инфляции, что свидетельствует о стабилизации или зрелости рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды, когда используется минимальный фиксированный платёж и процент от товарооборота.

Темпы роста оборота рынка общественного питания в отчетном году опережали рост розничной торговли. Также растет рынок онлайн-продаж, особенно активно их теперь развивают продуктовые операторы в крупных городах.

К концу 2019 года доля вакантных площадей качественной складской недвижимости Московского региона стала минимальной за последние 5 лет, и составила 4 %. Девелоперы стали больше строить склады для последующей сдачи в аренду – более 60 % всего объёма, в то же время 40 % зданий построены под конкретного заказчика с последующим выкупом. Спрос

на складскую недвижимость формируют в первую очередь представители розничной торговли, производства и логистические операторы. Основным форматом спроса в Московском регионе в 2019 году стали склады класса А. На их долю пришлось более 90 % совокупного спроса на качественную складскую недвижимость. Большинство таких сделок совершалось в локациях вблизи МКАД. Рост ставок аренды стал главным трендом 2019 года на рынке складской недвижимости. Темпы роста этого показателя стали максимальными за последние 6 лет - на 11 % увеличилась базовая ставка аренды качественных складов по сравнению с прошлым годом.

По основным показателям развития в городе Электросталь за 2019 год наблюдался рост. Так, суммарный объём отгруженной продукции крупными и средними предприятиями города вырос на 8,6 %, а объём инвестиций в основной капитал - на 8,1 % по сравнению с 2018 годом. На рынке аренды коммерческой недвижимости города значительных изменений не происходило. Уровень арендных ставок в большинстве торговых объектов остался неизменным, в центре города наблюдается некоторое снижение арендных ставок в помещениях стрит-ритейла (первые этажи жилых домов). Наблюдается динамика роста арендных ставок на складские и производственные помещения и небольшое снижение уровня вакантных площадей в этом сегменте.

Итоговые показатели арендной деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО» за 2019 год имеют положительную динамику. Так, доход от аренды коммерческой недвижимости в 2019 году вырос на 4,5 % по сравнению с 2018 годом. Уровень вакантных (незаполненных) площадей сократился на 0,15 %.

Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров аренды с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила 8 836 кв. м., что составляет 17 % от общей площади недвижимости, находящейся в управлении Общества. В отчетном 2019 году новых долгосрочных договоров аренды заключено не было.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год не изменилась и составила 27 человек.

Средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях города Электросталь за 2019 год составила 50 260 рублей и увеличилась на 8,6 % по сравнению с 2018 годом. Средняя зарплата в ЗАО ТПК «ЭЛКО» на конец отчетного 2019 года соответствует средней заработной плате по городу Электросталь, динамика роста по сравнению с 2018 годом составила 6,5 %.

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

2. Приоритетные направления деятельности Общества

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

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

С целью увеличения арендопригодных площадей и повышения дохода от сдачи в аренду в 2019 году введены в эксплуатацию два капитальных здания на территориях торгово-складских центров, в т.ч. на площадке создаваемого индустриального парка «ЭЛКО», а также один нестационарный торговый объект. Суммарная площадь введенных арендопригодных помещений составила 1 612 кв. м.

Для обеспечения надлежащего технического состояния объектов Общества и их соответствия требованиям арендаторов проводились мероприятия по текущему и капитальному ремонту, реконструкции зданий и инженерных коммуникаций, благоустройству прилегающих к объектам территорий. На части объектов для улучшения архитектурного облика города проведены капитальные ремонты фасадов и входных групп. В рамках программы модернизации на территориях торгово-складских центров, в т.ч. создаваемого индустриального парка «ЭЛКО», выполнены работы по увеличению выделенных энергетических мощностей.

Для этих целей Обществом был освоен бюджет в размере 33,5 млн. руб. на основании годового плана работ по ремонту, реконструкции и проектным работам.

Продолжалась работа по обеспечению безопасности зданий и сооружений Общества. Проведены плановые 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.

Источниками финансирования затрат на поддержание материально-технической базы Общества были собственные средства, амортизационные отчисления, а также средства, предусмотренные ранее на капитализацию решениями очередных годовых собраний акционеров. Кассовых разрывов в течение всего года в Обществе не допускалось. В итоге к концу 2019 года Общество располагало собственными денежными средствами в сумме 165,7 млн. руб.

Общество сохраняет финансовую устойчивость и платежеспособность. При сохранении стабильности поступлений от всех видов деятельности ухудшение показателей не прогнозируется. В случае снижения поступлений от основной деятельности в 2020 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.

В отчетном 2019 году произошли изменения в составе Совета директоров Общества. До 15.05.2019 года в Обществе действовал следующий состав Совета директоров, избранный решением годового общего собрания акционеров (Протокол № 29 от 15.05.2018 г.):

Председатель Совета директоров – Барковская Л.Н., члены Совета директоров: Барковский А.И., Савельева С.А., Адамов И.С., Симачкова А.П.

С 15.05.2019 года по настоящее время в Обществе действует следующий состав Совета директоров, избранный решением годового общего собрания акционеров (Протокол № 30 от 15.05.2019 г.):

Председатель Совета директоров – Барковская Л.Н., члены Совета директоров: Барковский А.И., Савельева С.А., Рычков Н.П., Линькова Н.С.

В 2019 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, в том числе:

1. Отчёты структурных подразделений Общества по итогам работы в 2018 году.
2. Принятие годового плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2019 год.
3. Решение о проведении общего собрания акционеров с утверждением повестки дня общего собрания.
4. Избрание председателя Совета директоров Общества.
5. Подписание трудового договора с Генеральным директором Общества.
6. Решение о вводе в эксплуатацию законченного строительством складского здания на территории торгово-складского центра на ул. Рабочей г. Электросталь.

7. Решение о вводе в эксплуатацию законченного строительством складского здания на территории торгово-складского центра в Строительном переулке г. Электросталь.
8. Решение о сносе (ликвидации) здания заглубленного склада на территории торгово-складского центра на ул. Рабочей г. Электросталь.
9. Решение о вознаграждении сотрудников к новогодним праздникам.

Решения Совета директоров, принятые в 2019 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 2019 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2019 год	2018 год	В % к 2018 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	286,5	274,1	+ 4,5 %
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	214,2	208,2	+ 2,8 %
1.2. Складские и производственные помещения	72,3	65,9	+ 9,7 %
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	2,1	2,25	- 0,15 %
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения, %	3,1	3	+ 0,1 %
2.2. Складские и производственные помещения, %	1,1	1,5	- 0,4 %

Таким образом, на основании вышеприведённой таблицы видно, что в 2019 году сложилась положительная динамика по размеру поступлений от арендной деятельности Общества, при этом темп роста также положительный: в 2018 году был рост 2,55 % к 2017 году, а в 2019 году рост уже составил 4,5 % к 2018 году. При этом более заметное повышение произошло в сегменте производственной и складской недвижимости (9,7 % против 2,8% по торговой и офисной недвижимости). Среднегодовой уровень вакантных площадей изменился незначительно. Доля сданных в аренду площадей на торговых и офисных объектах Общества почти не изменилась (+0,1%), а по производственно-складским помещениям выросла незначительно (+0,4%).

Дополнительные доходы Общества в 2019 году сложились из следующих статей:

- Сумма в размере 7,919 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках.

- Сумма в размере 952,6 тыс. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг.
- Сумма в размере 3,142 млн. руб. от оказания иных услуг и прочие доходы (аренда техники, услуги по въезду автотранспорта и пр.).

Рентабельность работы Общества в 2019 году выросла по сравнению с предыдущим годом и составила 19,3 % (18,9% в 2018 г.).

Исходя из итоговых показателей деятельности Общества: роста поступлений от аренды, сокращения уровня вакантных площадей и повышения рентабельности, Совет директоров положительно оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям деятельности за 2019 год.

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

Наименование энергетических ресурсов	Общий объем использования	
	В денежном выражении, тыс. руб., с НДС	В натуральном выражении
1. Тепловая энергия	11 864,9	6 346 ГКал
2. Электрическая энергия	27 222,1	5 510 981 кВт
3. Бензин автомобильный	104,579	2 743 л

Иные виды энергетических ресурсов в 2019 году Обществом не использовались.

Рост расходов на коммунальные услуги в отчетном году значительно замедлился и составил 2,5 %, что связано прежде всего с экономией тепловой энергии (на 14 % к 2018 году), как за счет аномально теплой зимы, так и за счет проведенных мероприятий по энергосбережению. Рост тарифов в 2019 году также замедлился, и составил 5,4 % против 7,6 % в 2018 году.

5. Перспективы развития Общества

Состояние и тенденции рынка коммерческой недвижимости Московского региона и города Электросталь, в частности, а также динамика роста покупательской способности и

потребительских предпочтений граждан в значительной степени определяют перспективы развития Общества.

Однако в 2020 году прогнозируется сложная экономическая ситуация для большинства отраслей экономики, связанная с санитарно-эпидемиологической ситуацией при пандемии коронавируса. Ограничительные меры по временному закрытию предприятий торговли и услуг, общественного питания, производственных организаций нанесли существенный урон бизнесу в этих отраслях. Это, в свою очередь, напрямую повлияет на рынок аренды коммерческой недвижимости.

Данная ситуация может стать сдерживающим фактором внедрения новых инвестиционных проектов Общества в области коммерческой недвижимости в 2020 году с пересмотром планов и графиков реализации проектов.

Перспективным направлением текущей деятельности Общества в 2020 году станет:

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

Для выполнения этих задач в условиях повышенной конкуренции в сфере сдачи в аренду коммерческой недвижимости повышение привлекательности объектов для посетителей, создание комфортных условий для размещения бизнеса арендаторов, гибкая политика в области определения размеров арендных ставок, состава арендных платежей, предоставление дополнительных услуг арендаторам станут приоритетными направлениями в управлении арендными отношениями.

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

- Проектная подготовка строительства складского здания класса В + на территории торгово-складского центра;
- Продолжение работы для получения аккредитации и реализации концепции индустриального парка «ЭЛКО»;
- Увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения новых зданий и помещений.

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

6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2019 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2019 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 51,4 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 40,6 млн. руб.

В соответствии с Уставом общества и ст. 35 п. 1 ФЗ «Об Акционерных обществах» и по решению Совета директоров, часть чистой прибыли в размере 5,057 млн. руб. направляется на выплату дивидендов из расчёта 5 (Пять) руб. на 1 акцию.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

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

1. Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет свою деятельность в Московском регионе Российской Федерации, поэтому обладает присущими для страны в целом и для региона, в частности, рисками. В ближайшее время прогнозируются изменения, которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Общества. Ухудшение экономической ситуации: снижение уровня реальных доходов, падение покупательской способности населения, изменение потребительского поведения, рост инфляции, падение уровня национальной валюты и связанный с этим рост цен, а также введение на территории Московского региона режима повышенной готовности и чрезвычайного положения, связанного с пандемией коронавируса, может оказать отрицательное воздействие на выручку и прибыль Общества от основной деятельности. Так, ограничивающие меры по приостановке деятельности большинства арендаторов коммерческой недвижимости Общества могут привести к значительному снижению размера арендных платежей, а также отсрочке их поступления.

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

2. Финансовые риски.

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

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

3. Правовые риски.

Общество подвержено риску изменения законодательства, регулирующего основную деятельность Общества. Сохраняются риски увеличения налоговой нагрузки и роста тарифов на энергоресурсы.

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.

4. Отраслевые (рыночные) риски.

Для Общества сохраняется риск снижения арендного дохода и увеличения вакантных площадей за счет роста конкуренции и перенасыщения на рынке аренды объектов коммерческой недвижимости. 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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.

	2019 год
Заработная плата	12 242 140
Премии	3 476 930
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров	0
Иные виды вознаграждения: индексация зар. платы	0
Компенсации расходов	0
Итого:	15 719 070

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» 14.08. 2020 года (Протокол № 31 от 14.08. 2020 г.) и Советом директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» _____ 2020 года (Протокол № 10 от 16.07 2020 года).


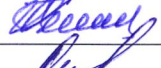



Генеральный директор
ЗАО ТПК «ЭЛКО»

А.И. Барковский

Достоверность данных, содержащихся в отчете, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:

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