

Утвержден предварительно
Советом директоров
АО «Бизнес-парк «Искож»
Протокол № 6/н от «20» мая 2025 г.

Председатель Совета директоров

 / А.С. Степанов

Утвержден
годовым заседанием общего собрания акционеров
АО «Бизнес-парк «Искож»

Протокол № 8/н от «25» июня 2025 г.

Председательствующий
Председатель Совета директоров
 / Степанов А.С.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«БИЗНЕС-ПАРК «ИСКОЖ»
ЗА 2024 ГОД**

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: акционерное общество «Бизнес-парк «Искож».

Сокращенное фирменное наименование: АО «Бизнес-парк «Искож».

Информация о создании: акционерное общество «Бизнес-парк «Искож» (далее – Общество, Акционерное общество) было создано решением Учредительного собрания акционерного общества от 27.12.1994 г., зарегистрировано Главой администрации Приволжского района г. Казани 23 марта 1995 г.

Место нахождения Общества: 420054, Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань, улица Техническая, дом 23а.

Телефон: 8 (843) 278-39-01.

Сведения о держателе реестра акционеров Общества: Казанский филиал АО ВТБ Регистратор (ОГРН 1045605469744, ИНН 5610083568, 420107, Республика Татарстан, город Казань, улица Спартакoвская, дом 23, офис 206).

2. Сведения о положении Акционерного общества в отрасли

В настоящее время Общество отвечает признакам субъекта малого предпринимательства. Выручка Общества за 2024 год составила 281 044 тыс. рублей, численный состав сотрудников на конец 2024 года - 46 человека.

Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Общество предоставляет в аренду офисные, складские (в том числе, с высокими, более 10 метров, потолками, промышленными полами), производственные помещения, открытые площадки.

3. Приоритетные направления деятельности Акционерного общества в 2024 году являлась деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества (производственных, складских, офисных площадей, открытых площадок).

4. Отчет Совета директоров Акционерного общества о результатах развития Акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

На начало 2024 года площадь сдаваемых в аренду помещений составляла 35 773,7 кв.м., арендная плата за которые составляла 20 517 305 рублей в месяц с учетом НДС 20% (без учета НДС – 17 097 754,17 рублей в месяц). На конец 2024 года площадь сдаваемых в аренду помещений составила 41 019,5 кв.м., арендная плата за которые составляла 35 229 337 рублей в месяц с учетом НДС 20% (без учета НДС – 29 357 780,83 рублей в месяц).

В 2024 году были заключены новые договоры аренды с крупными арендаторами, такими как: ООО «ПЛАСТСЕРВИС», ООО «СОЮЗ».

Также, в 2024 году удалось сохранить арендные отношения с крупными арендаторами (ООО «СДЭК-Глобал», ООО «ШАТЕ-М ПЛЮС», АО «Вудсток», ООО «ГК «Драфт-Мастер», ООО «Мадена», ООО «Арткера»).

5. Информация об объеме каждого из использованных Акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении:

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Объем потребления в денежном выражении (тыс. р.) с НДС 20%
Электрическая энергия	3020,999 Квт.ч.	17386,32
Тепловая энергия	4257,712 Гкал.	9764,58
Водоснабжение	16101,78 куб.м.	919,73
Дизельное топливо	21 987,32 л.	1352,9
Бензин автомобильный	11 721,11 л.	620,6

6. Информация о чистых активах Общества

Отчетный период	Ед.изм.	Итоговое значение
На 31.12.2024г.	Тыс.руб.	248 033

7. Перспективы развития Акционерного общества

Перспективным направлением развития Общества является сдача в аренду производственных, складских и офисных помещений. Развитие предполагает:

- увеличение количества арендаторов за счет подготовки и строительства новых площадей и сдачу в аренду открытых площадок;
- увеличение количества парковочных мест;

- оптимизация и обновление коммуникационных систем;
- повышение качества обслуживания клиентов.

8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Акционерного общества

АО «Бизнес-парк «Искож» по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и по результатам финансового года не принимало решения о выплате дивидендов по размещенным акциям. В 2024 году дивиденды не выплачивались.

9. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Акционерного общества

Основным риском является наличие на рынке Приволжского района г. Казани и города в целом большого количества площадей, сдаваемых в аренду по низким ценам, так, например, предлагают в аренду свои помещения ОАО «Казанский завод синтетического каучука», ОАО «Вакуумаш», база на ул. Тихорецкая. Поэтому важным направлением работы является подготовка площадей, отвечающих требованиям арендаторов (отопление, ровный пол, достаточная высота потолков, освещенность и т.д.).

10. Состав Совета директоров Акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров Акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале Акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций Акционерного общества, являвшихся предметом сделки

1) Марданов Ринат Хананович

Дата рождения 28.08.1965 г. Образование: Высшее, в 1987 году окончил Казанский государственный медицинский институт по специальности «Формация».

Трудовая деятельность:

- с 31.07.2006 г. по 17.06.2008 г. директор ЗАО «Коллективное сельскохозяйственное предприятие «Химки»;
- с 20.06.2008 г. по 31.12.2010 г. председатель Совета директоров ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- с 01.01.2011 г. по 31.03.2017 г. директор по научно-техническому сотрудничеству ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- с 01.04.2017 г. по 30.07.2020 г. первый заместитель генерального директора ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- с 31.07.2020 г. по настоящее время генеральный директор АО «Бизнес-парк «Искож».

Доля участия в уставном капитале Акционерного общества 47,3076 % от уставного капитала (19 530 привилегированных именных акций, 87 863 обыкновенных именных акций).

Сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2024 году не совершались.

2) Меньших Григорий Сергеевич.

Дата рождения 12.04.1979 г. Образование: Высшее.

Актуальная информация о должности Меньших Григория Сергеевича неизвестна.

Доля участия в уставном капитале Акционерного общества 47,3067% от уставного капитала (19 530 привилегированных именных акций, 87 861 обыкновенных именных акций).

Сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2024 году не совершались.

3) Демихова Нина Владимировна.

Дата рождения 03.07.1977 г. Образование: Высшее, в 1998 году окончила Казанский государственный педагогический университет по специальности «Иностранные языки», в 2004 году окончила Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «КГУ имени В.И. Ульянова-Ленина» по специальности «Юриспруденция».

Трудовая деятельность:

- с 21.02.2002 г. по 28.09.2018 г. генеральный директор ООО «Юридический Альянс»;
- с 01.10.2018 г. по настоящее время исполнительный директор АО «Бизнес-парк «Искож».

Доли участия в уставном капитале Акционерного общества и доли обыкновенных акций не имеет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2024 году не совершались.

4) Маланко Ольга Ивановна.

Дата рождения 03.07.1982 г. Образование: Высшее, в 2004 году окончила Оренбургский государственный аграрный университет по специализации «Юриспруденция, гражданское право».

Трудовая деятельность:

- Декабрь 2004 г. по август 2006 г. юрисконсульт МУЗ «Новосергиевская центральная больница»;
- Ноябрь 2006 по май 2009 г. Юрист ООО «Юридический Альянс»;
- Июнь 2009 по июль 2019 г. начальник юридического отдела ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- Ноябрь 2019 по февраль 2021 г. юрист ООО «Томо 2020»;
- Апрель 2021 по декабрь 2021 юрист ООО «ГаленМед».

Актуальная информация о должности Маланко Ольги Ивановны неизвестна.

Доли участия в уставном капитале Акционерного общества и доли обыкновенных акций не имеет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2024 году не совершались.

5) Степанов Андрей Сергеевич.

Дата рождения 28.07.1980 г. Образование: Высшее.

Актуальная информация о должности Степанова Андрея Сергеевича неизвестна.

Доли участия в уставном капитале Акционерного общества и доли обыкновенных акций не имеет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2024 году не совершались.

Состав Совета директоров в 2024 году не изменился.

01.01.2024 – 31.12.2024	
1. Степанов Андрей Сергеевич	Председатель Совета директоров
2. Марданов Ринат Хананович	Член Совета директоров
3. Меньших Григорий Сергеевич	Член Совета директоров
4. Демихова Нина Владимировна	Член Совета директоров
5. Маланко Ольга Ивановна	Член Совета директоров

11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Акционерного общества, в том числе его краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля его участия в уставном капитале Акционерного общества и доля принадлежащих ему обыкновенных акций Акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Акционерного общества, являвшихся предметом сделки

С 31.07.2020 г. по настоящее время функции генерального директора осуществляются следующим лицом:

Марданов Ринат Хананович. Дата рождения 28.08.1965 г. Образование: Высшее, в 1987 году окончил Казанский государственный медицинский институт по специальности «формация».

Трудовая деятельность:

- с 31.07.2006 г. по 17.06.2008 г. директор ЗАО «Коллективное сельскохозяйственное предприятие «Химки»;
- с 20.06.2008 г. по 31.12.2010 г. председатель Совета директоров ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- с 01.01.2011 г. по 31.03.2017 г. директор по научно-техническому сотрудничеству ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- с 01.04.2017 г. по 30.07.2020 г. первый заместитель генерального директора ЗАО «Казанский завод искусственных кож»;
- с 31.07.2020 г. по настоящее время генеральный директор АО «Бизнес-парк «Искож».

Доля участия в уставном капитале Акционерного общества 47,3076 % от уставного капитала (19 530 привилегированных именных акций, 87 863 обыкновенных именных акций).

Сделки по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2024 году не совершались.

12. Основные положения политики Акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления Акционерного общества)

Вознаграждения и (или) компенсации расходов Председателю Совета директоров Общества и членам Совета директоров Общества, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров Общества Обществу не выплачивались.

13. Сведения (отчет) о соблюдении Акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России Общество руководствуется следующими принципами Кодекса корпоративного управления, одобренными Банком России:

– равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;

- равная и справедливая возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;
- надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации о деятельности Общества в соответствии с требованиями и положениями Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- Общество осуществляет контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Генеральный директор


_____/ **Р.Х. Марданов**

Главный бухгалтер


_____/ **Т.Е. Михеева**

В данном документе прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 5 (пять) листов

Председатель Совета директоров

А.С. Степанов

