



Утвержден предварительно
Советом директоров
АО «Бизнес-парк «Искож»
Протокол № б/н от «22» апреля 2026 г.

Председатель Совета директоров

 / А.С. Степанов

Утвержден
годовым заседанием общего собрания акционеров
АО «Бизнес-парк «Искож»
Протокол № б/н от «29» мая 2026 г.

председатель собрания
 / А.С. Степанов.

**ГODOVОЙ ОТЧЕТ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«БИЗНЕС-ПАРК «ИСКOЖ»
ЗА 2025 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 2025 год составила 419 975 тыс. рублей, численный состав сотрудников на конец 2024 года - 51 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 2025 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 2025 года площадь сдаваемых в аренду помещений составляла 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). На конец 2024 года площадь сдаваемых в аренду помещений составила 39 601,3 кв.м., арендная плата за которые составляла 38 211 585 рублей в месяц с учетом НДС 20% (без учета НДС – 31 842 988 рублей в месяц).

В 2025 году были заключены новые договоры аренды с крупными арендаторами, такими как: ООО «Архетип», ООО «ГК Проволока» ООО «Эксим Камень».

Также, в 2025 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	2 988,97 Квт.ч.	19 953,4
Тепловая энергия	4 210,2 Гкал.	10 169,67
Водоснабжение	9 490,66 куб.м.	1 720,89
Дизельное топливо	18 155,47 л.	1023,9
Бензин автомобильный	18 409,09 л.	913,6

6. Информация о чистых активах Общества

Отчетный период	Ед.изм.	Итоговое значение
На 31.12.2025г.	Тыс.руб.	271 669

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

Общим собранием акционеров 25.06.2025г. (Протокол ГЗОСА от 25.06.2025) принято решение о выплате дивидендов по обыкновенным именованным акциям Общества по результатам 2024 года в размере 100 рублей на одну обыкновенную именованную акцию, по привилегированным именованным акциям Общества по результатам 2024 года в размере 100 рублей на одну привилегированную именованную акцию.

Выплачено дивидендов: 22 700,9 тыс. рублей

Советом директоров АО «Бизнес-парк «Искож» 05.12.2025г. (Протокол № б/н от 05.12.2025) принято решение о выплате дивидендов по результатам девяти месяцев финансового года в размере 100 рублей на одну обыкновенную именованную акцию в денежной форме, в размере 100 рублей на одну привилегированную именованную акцию в денежной форме.

Выплачено дивидендов: 22 700,9 тыс. рублей

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 48,97 % от уставного капитала (20 580 привилегированных именных акций, 88 887 обыкновенных именных акций).

Информация по сделкам по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2025 году приводится в Приложении № 1 к годовому отчету.

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 48,97 % от уставного капитала (20 579 привилегированных именных акций, 88 884 обыкновенных именных акций).

Информация по сделкам по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2025 году приводится в Приложении № 1 к годовому отчету.

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 2025 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 2025 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 2025 году не совершались.

Состав Совета директоров в 2025 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 48,97 % от уставного капитала (20 580 привилегированных именных акций, 88 887 обыкновенных именных акций).

Информация по сделкам по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2025 году приводится в Приложении № 1 к годовому отчету.

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 Обществом 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.

Приложение № 1: Информация по сделкам по приобретению или отчуждению акций Акционерного общества в 2025 году.

Генеральный директор



Р.Х. Марданов

Главный бухгалтер



Т.Е. Михеева

1. Информация по сделкам по приобретению или отчуждению акций Марданова Р.Х.

№	Дата сделки (приобретение)	Кол-во акций общее, шт.	кол-во обычнов. Акций, шт.	Кол-во привил. акций, шт.	Доля в УК общества
1	27.02.2025	103	58	45	0,0453
2	21.02.2025	155	95	60	0,0683
3	13.02.2025	105	61	44	0,0462
4	27.02.2025	140	77	63	0,0617
5	19.02.2025	118	65	53	0,0520
6	26.02.2025	93		93	0,0410
7	24.02.2025	72	40	32	0,0317
8	18.02.2025	152	90	63	0,0673
9	17.02.2025	66	36	30	0,0290
10	14.02.2026	43		43	0,0189
11	20.02.2025	57	57		0,0251
12	13.02.2025	37	20	17	0,0162
13	10.04.2025	8		8	0,0035
14	16.04.2025	117	71	46	0,0515
15	28.04.2025	18	12	6	0,079
16	30.04.2025	42	23	19	0,0185
17	13.05.2025	92	51	41	0,0405
18	14.05.2025	47		47	0,0207
19	14.05.2025	133	76	57	0,0585
20	14.05.2025	105	58	47	0,0462
21	23.05.2025	57	33	24	0,0251
22	02.12.2025	57		57	0,0251
23	10.12.2025	148	92	56	0,0652
24	10.12.2025	109	66	43	0,0480

1. Информация по сделкам по приобретению или отчуждению акций Меньших Г.С.

№	Дата сделки, (приобретение)	Кол-во акций общее, шт.	кол-во обыкнов. Акции, шт.	Кол-во привил.акций, шт.	Доля в УК общества
1	27.02.2025	102	44	58	0,0450
2	21.02.2025	155	95	60	0,0683
3	13.02.2025	105	60	45	0,0462
4	04.03.2025	140	77	63	0,0617
5	19.02.2025	118	65	53	0,0520
6	26.02.2025	93		93	0,0410
7	24.02.2025	72	40	32	0,0317
8	18.02.2025	152	90	62	0,0669
9	17.02.2025	65	36	29	0,0286
10	14.02.2025	44		44	0,0193
11	20.02.2025	57	57		0,0251
12	13.02.2025	36	20	16	0,0158
13	10.04.2025	9		9	0,0039
14	16.04.2025	118	71	47	0,0519
15	28.04.2025	19	13	6	0,0083
16	30.04.2025	42	23	19	0,0185
17	13.05.2025	91	50	41	0,0400
18	14.05.2025	47		47	0,0207
19	14.05.2025	132	76	56	0,0581
20	14.05.2025	104	57	47	0,0458
21	23.05.2025	59	36	23	0,0259
22	02.07.2025	5		5	0,0022
23	02.12.2025	57		57	0,0251
24	10.12.2025	141	90	51	0,0621
25	10.12.2025	109	66	43	0,0480