

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
ПАО «ЛЕНТА» ПО ИТОГАМ 2022 г.**

**Положение акционерного общества в отрасли.**

Основным видом коммерческой деятельности Общества является сдача в аренду нежилых помещений.

Общество является Бизнес-центром и по общепринятой классификации Бизнес-центров его можно отнести к классу «С».

Основным фактором, препятствующим переходу Общества по критериям классификации в более высокий класс, является планировка и возраст зданий и, как следствие, отсутствие технической возможности организации удобных офисных пространств с современными системами комфорта. Кроме этого, строения расположены далеко от станций метро, что также снижает классность объекта, как Бизнес-центра. Доля Общества на рынке аренды Москвы составляет тысячные доли процента.

В целом, положение Общества в отчетном периоде следует считать стабильным.

**Приоритетные направления деятельности акционерного общества.**

Главным (приоритетным) направлением деятельности Общества в отчетном периоде являлась сдача в аренду нежилых помещений.

**Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

**Результаты финансово - хозяйственной деятельности Общества в 2022 году**

**Прибыль и убытки, тыс.рублей**

Наименование показателя	Значение показателя
Выручка	32 050
Себестоимость продаж	(32 220)
Прочие доходы	7688
Прочие расходы	(1 482)
Прибыль (убыток) до налогообложения	6 036
Текущий налог на прибыль	(1 237)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	4 811

На низкую эффективность экономической деятельности эмитента существенное влияние оказывает то обстоятельство, что направленные Обществом инвестиции в реконструкцию предприятия не имеют должной «короткой» отдачи.

**Основные статьи затрат в себестоимости продаж Общества в 2022 году, тыс. рублей**

Заработная плата	12 259
Единый социальный налог	2 477
Коммунальные услуги	4 877
Аренда земли	2 007
Материалы	1 621

<b>Услуги связи, информационное обслуживание</b>	<b>106</b>
<b>Налоги и сборы</b>	<b>4 072</b>
<b>Прочие расходы</b>	<b>4 802</b>
<b>Всего:</b>	<b>32 221</b>

**Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов:**

- атомная энергия: нет.
- тепловая энергия: в натуральном выражении 1136 ,1 Гкал, на сумму 2 487 223 рубля.
- электрическая энергия: в натуральном выражении 416 464,0 кВт час, на сумму 2 135 435 рублей.
- электромагнитная энергия: нет.
- нефть: нет.
- бензин автомобильный и топливо дизельное: 4 645 литра, на сумму 208 972 рубля.
- мазут топочный: нет.
- газ естественный (природный): нет.
- уголь: нет.
- горючие сланцы: нет
- торф: нет.

**Перспективы развития акционерного общества.**

С учетом экономических реалий и стагнации экономики Российской Федерации никаких задач развития не ставится. Общество сосредоточено на удержании существующих позиций и решении внутренних проблем, отложенных ранее из-за нехватки ресурсов. Таким образом констатируется следующее:

- Не взирая на ухудшившуюся экономическую ситуацию, выразившуюся в разорении части клиентов, общество смогло сохранить основной фонд арендаторов.
- Заполняемость здания не падала ниже 90% что с учетом ситуации является серьезным успехом.
- Экономическая ситуация на рынке аренды оставляет желать лучшего, что сделало невозможным существенное повышение арендных ставок.

Вместе с тем. Общество предприняло следующие меры:

- Ведется работа с представителями фирм-арендаторов в целях повышения их лояльности как гарантии согласования новых ставок в 2023 году.

**Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов**

Общее собрание акционеров Общества 10 июня 2022 года приняло решение «Дивиденды за 2021 год не выплачивать».

**Факторы риска, связанные с деятельностью Общества:**

**Политика эмитента в области управления рисками:**

Политика эмитента в области управления рисками базируется на комплексном подходе к оценке рисков и способам их минимизации. Общество подвержено целому ряду рисков, включая рыночные, кредитные и правовые риски.

К рыночной категории относятся риски неблагоприятного воздействия изменений цен, роста налоговой нагрузки, изменения курсов валют, процентных ставок на стоимость привлекаемого финансирования, обязательств, величину ожидаемых денежных поступлений общества.

К кредитным рискам относятся операции, связанные с движением материальных и финансовых потоков с контрагентами общества, начиная с поставщиков различного рода оборудования и заканчивая потребителями услуг общества, а также третьими лицами, оказывающими услуги обществу.

Правовая составляющая рисков обусловлена возможным изменением валютного и налогового законодательства.

**2.4.1. Отраслевые риски**

Основной деятельностью Общества является сдача нежилых помещений в аренду. Внутренние отраслевые риски. В отрасли наблюдается тенденция снижения арендных ставок и цен на недвижимость, которая началась в 2015 году. Суммарный объем предлагаемых в аренду площадей превышает спрос. Поэтому на данный момент доходы арендодателей в области коммерческой аренды становятся меньше, что в будущем может привести к неблагоприятной ситуации в Обществе.

Внешние отраслевые риски не влияют на экономическую деятельность общества.

#### **2.4.2. Страновые и региональные риски**

Страновые риски. Эмитент осуществляет свою деятельность на территории России. Основные политические и экономические риски связаны с несовершенством системы налогообложения, нестабильностью на товарных и финансовых рынках.

Региональные риски. Московский рынок коммерческой недвижимости, где осуществляет деятельность общество, является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям. Поэтому хоть и инвестиции в области коммерческой недвижимости показывают низкий уровень из-за политического кризиса и экономической нестабильности в стране, ситуация в Московском регионе стабильней, чем в остальных регионах.

#### **2.4.3. Финансовые риски**

В связи с тем, что эмитент осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке, рисков, связанных с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, практически нет. Инфляционные процессы, происходящие внутри страны, могут привести к увеличению сроков расчетов с контрагентами и увеличению дебиторской задолженности эмитента.

#### **2.4.4. Правовые риски**

Данная группа рисков может иметь место при изменении сложившейся судебной практики взаимоотношений акционерного общества и его акционеров и арендаторов его офисных помещений общества.

Изменение налогового законодательства повлечет за собой изменение финансовых результатов деятельности эмитента.

#### **2.4.5. Риски потери деловой репутации (репутационный риск)**

Общество может быть подвержено риску потери деловой репутации вследствие формирования в обществе негативного представления о финансовой устойчивости Общества, качестве оказываемых им услуг или характере деятельности в целом. Снижение риска потери деловой репутации осуществляется за счет соблюдения Обществом нормативных правовых актов, учредительных и внутренних документов, норм делового оборота, деловой этики, принятых бизнес-сообществом; реализации программ повышения лояльности клиентов и контрагентов; принятия адекватных мер при возникновении жалоб и обращений клиентов, связанных с организацией работы Общества и другими факторами риска.

#### **2.4.6. Стратегический риск**

Стратегия Общества является основным инструментом стратегического управления и определяет цели Общества в долгосрочной перспективе, принципы подготовки и реализации управленческих решений, а также способы достижения стратегических целей. Стратегия формируется на долгосрочный период (пять лет и более) с учетом интересов акционеров, возможностей рынка и потенциала внутренних ресурсов Общества. Стратегия задает приоритетные направления деятельности Общества и определяет наиболее перспективную модель развития бизнеса.

#### **2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента**

В настоящий момент Эмитент не участвует в судебных процессах, способных оказать существенное влияние на его деятельность, поэтому риск негативного воздействия судебных процессов на результаты финансово-хозяйственной деятельности Эмитента отсутствует.

Эмитент не использует в своей деятельности объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

Эмитент не несет ответственность по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ. Повышение тарифов на электроэнергию, коммунальные услуги, повышение арендной платы за землю приведут к необходимости повышения эмитентом ставок арендной платы и снижению привлекательности для арендаторов.

#### **Перечень совершенных в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.**

Общество не совершало в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

**Перечень совершенных в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.**

Общество не совершало в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

**Состав Совета директоров эмитента:**

В Обществе был образован Совет директоров численностью 7 человек

Первушин Владимир Петрович выбыл из состава Совета директоров 1 августа 2023 г. по причине смерти.

**Члены совета директоров эмитента:**

**Председатель: Курнаков Владимир Борисович**

**Члены совета директоров:**

**Винокурова Людмила Ивановна**

Год рождения: **1938**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**2093 - 2015 – генеральный директор ПАО "Лента"**

**2015 – наст. время – заместитель генерального директора ПАО "Лента"**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Данилов Геннадий Андреевич**

Год рождения: **1949**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**2009 - наст. время – советник АО "Центральная компания Финансово-промышленной группы "Скоростной флот"**

**Доля в Уставном капитале -0,23 процента.**

**Доля принадлежащих обыкновенных акций -0,23 процента.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Данилов Олег Геннадьевич**

Год рождения: **1970**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**2015 - наст. время – генеральный директор ПАО «Лента»**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Дергунова Татьяна Евгеньевна**

Год рождения: **1955**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**2013 – наст. время– главный бухгалтер ПАО Промышленная компания "Гермес-Союз"**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Курнаков Владимир Борисович**

Год рождения: **1952**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**2000 - наст. время – президент ПАО "Промышленная компания "Гермес-Союз"**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Первушин Владимир Петрович**

Год рождения: **1935**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**1994 – наст. время – председатель совета директоров АО "Центральная компания Финансово-промышленной группы "Скоростной флот"**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Челпаченко Николай Петрович**

Год рождения: **1959**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**1996 - наст. время – Директор ЗАО "Лента-Сервис"**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

**Каких-либо вознаграждений не выплачивалось.**

**Единоличный исполнительный орган – генеральный директор**

**Данилов Олег Геннадьевич**

Год рождения: **1970**, образование *высшее*

Должности за последние 5 лет:

**2015 - наст. время – генеральный директор ПАО «Лента»**

**Доли в Уставном капитале не имеет.**

**Доли принадлежащих обыкновенных акций не имеет.**

#### **Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов**

«Положением о Совете директор» эмитента предусмотрена компенсация расходов членов Совета директоров, связанных с исполнением ими функций директоров Общества за время, затрачиваемое на подготовку к заседаниям Совета директоров, при работе в комиссиях по поручению Совета директоров (оплата за проезд, суточные, проживание в гостинице).

Премий, комиссионных, вознаграждений, отдельно выплаченных за участие в работе Совета директоров Общество в отчетном году не выплачивало.

Расходов, связанных с исполнением функций членов Совета директоров и компенсированных Обществом в течение отчетного года не было.

#### **Основные средства Общества**

Первоначальная и остаточная стоимость основных средств:

<b>№ №п /п</b>	<b>Наименование группы основных средств</b>	<b>Полная стоимость до проведения переоценки, тыс.руб.</b>	<b>Остаточная (за вычетом амортизации) стоимость до проведения переоценки, тыс.руб.</b>
<b>1</b>	<b>Здания</b>	<b>7 733</b>	<b>2 672</b>
<b>3</b>	<b>Машины и оборудование</b>	<b>2 842</b>	<b>1 299</b>
<b>4</b>	<b>Транспортные средства</b>	<b>3 950</b>	<b>2 140</b>
<b>5</b>	<b>Другие виды основных средств</b>	<b>826</b>	<b>163</b>
<b>Итого, тыс.руб.:</b>		<b>15 351</b>	<b>6 274</b>

#### **Сведения об общем количестве акционеров эмитента:**

В реестре акционеров числится:

физических лиц – 486 человека;

юридических лиц – 7.

#### **Сведения об акционерах эмитента владеющих, владеющих не менее чем 20 процентами обыкновенных акций**

Полное фирменное наименование: **Публичное акционерное общество "Промышленная компания "Гермес-Союз".**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО «ПК «Гермес-Союз»**

ИНН: 7719017888, ОГРН: 1027700339369

Место нахождения - **107023, г.Москва, ул.Суворовская, д.6.**

Владеет 43,59 % акций эмитента.

**Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления**

Общество не применяет Кодекс корпоративного управления.

Достоверность данных ГОДОВОГО ОТЧЕТА подтверждена ревизионной комиссией.