



## **I. Положение общества в отрасли**

Основными видами деятельности общества являются:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества.

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- активность спроса на аренду нежилых помещений;
- стоимость издержек на содержание помещений.

Общие тенденции развития отрасли аренды в отчетном году АО «СПТО «НИКА» оценивает, как умеренно пессимистичные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчетном году и существенно повлияли на отрасль:

В 2023 году в условиях специальной военной операции, западных санкций и резкого замедления экономики России и ослабления рубля, рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга вынужден реагировать на изменение ситуации.

Многие компании откладывают решения об аренде, вводя политику снижения издержек. В условиях макроэкономической неопределенности это приводит к низкому уровню спроса. Как следствие политики сокращения издержек, будет наблюдаться высокий уровень ротации, за счет перемещения из одного бизнес-центра в другой в поисках лучших условий как по ставке, так и по уровню сервиса.

По мнению органов управления общества, тенденции развития АО «СПТО «НИКА» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям, что связано со следующими факторами:

- Мы ожидаем стабилизации ставок аренды. В среднесрочной перспективе, с учетом неустойчивой макроэкономической ситуации и высокого уровня инфляции, мы можем ожидать небольшого повышения арендных ставок.

## **II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества**

Приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2023 году как несколько ниже ожидаемых. В течение этого периода своей деятельности АО «СПТО «НИКА», сумело обеспечить функционирование компании, закончило отчетный год с убытком в размере 1 730 тыс. рублей.

### III. Перспективы развития акционерного общества

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2023 - 2025 гг. и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Таблица 1. Фактические значения (перечень показателей) и плановые значения на период 2023 – 2025 гг.:

Наименование показателя (тыс.руб.)	Отчетный год	2024 год	2025 год
[Объем продаж (выручка)]	17 626	19 600	19 600
[Производительность труда]			
[Доля рынка, %]			
[Прибыль]	(1 730)	300	300
[Соотношение собственных и заемных средств]	0,74	0,77	0,77

### IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2023 год	2022 год	2021 год
Стоимость чистых активов	109 109	110 901	111 168
Размер уставного капитала	280	280	280

Основным фактором, послужившим причиной того, что по итогам 2023 года стоимость чистых активов оказалась меньше показателя предыдущего года, по мнению Совета директоров, были:

- увеличение ставки по налогу на имущество;
- увеличение затрат по содержанию комплекса недвижимости.

### V. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Атомная энергия			
Тепловая энергия	8,784	Гкал/м <sup>3</sup>	12,82
Электрическая энергия	3 178	кВтч	23,07
Электромагнитная энергия			
Нефть			
Бензин автомобильный		л	
Топливо дизельное			
Мазут топочный			

Газ естественный (природный)		10 <sup>3</sup> м <sup>3</sup>	
Уголь			
Горючие сланцы			
Торф			
Другое:			
-			

## VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В отчетном году Обществом производилась выплата дивидендов за следующие периоды:

Дивидендный период	Категория (тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб.	Всего начислено/ всего выплачено руб.
2022 год	Обыкновенные	не объявлялись	не выплачивались
	Привилегированные	1 рубль	70 000/53 834
3 месяца 2023 года	Обыкновенные	не объявлялись	не выплачивались
	Привилегированные	не объявлялись	не выплачивались
6 месяцев 2023 года	Обыкновенные	не объявлялись	не выплачивались
	Привилегированные	не объявлялись	не выплачивались
9 месяцев 2023 года	Обыкновенные	не объявлялись	не выплачивались
	Привилегированные	не объявлялись	не выплачивались

Решение о выплате дивидендов за 2022 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2022 года, которое состоялось «19» мая 2023 года, срок выплаты дивидендов – до 05.07.2023 г.

## VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- отток арендаторов;
- увеличение затрат на содержание имущества.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

## VIII. Состав Совета директоров акционерного общества

В 2023 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 19.05.2023 г, в Совет директоров были избраны:

**Председатель Совета директоров:** Куксов Виктор Алексеевич

Год рождения: 1955

Сведения об образовании: высшее

**Место работы:**

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	наст. время	АО «СПТО «НИКА»	Член Совета директоров
2014	2018	ЗАО «Альянс»	Генеральный директор
2018	наст. время	ООО «Энерго-Проминвест»	Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0 %

**Члены Совета директоров:**

Замятин Александр Сергеевич

Год рождения: 1962

Сведения об образовании: высшее

Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1998	наст. время	АО «Евроменеджмент»	Генеральный директор
2001	2021	АО «СЕВЗАПИНВЕСТПРОМБАНК»	Член Совета директоров
2009	наст. время	АО «СПТО «НИКА»	Член Совета директоров

Доля в уставном капитале общества, 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0 %

Сабирзянов Тимур Файязович

Год рождения: 1978

Сведения об образовании: высшее

Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2003	наст. время	Адвокатская палата Санкт-Петербурга	Адвокат
2008	2021	АО «СЕВЗАПИНВЕСТПРОМБАНК»	Член совета директоров
2009	наст. время	АО «СПТО «НИКА»	Член совета директоров
2021	наст. время	ООО «ВИС Инфраструктура Азия»	Член совета директоров
2021	2022	ООО «НИК»	Член совета директоров
2023	наст. время	Группа «ВИС» (АО)	Член совета директоров.

Доля в уставном капитале общества, 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0 %

Волкович Екатерина Дмитриевна

Год рождения: 1971

Сведения об образовании: высшее

Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	наст. время	АО «СПТО «НИКА»	Член совета директоров
2016	наст. время	АО «ИМС Инжиниринг»	Заместитель генерального директора
2017	2019	ООО «Энерго-Проминвест»	Руководитель департамента сбора платежей
2019	наст. время	ООО «Е-Информ»	Специалист по тестированию программного обеспечения

Доля в уставном капитале общества, 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0 %

Кураева Юлия Алексеевна

Год рождения: 1965  
Сведения об образовании: высшее  
Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2016	12.08.2022	ООО «Альянс-Д»	Генеральный директор
2017	наст. время	ДНП «Слава»	Председатель Правления
2021	наст. время	ООО «Альянс-Л»	Генеральный директор
2022	29.08.2022	ОАО «ОНИКС»	Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0 %

В течение 2023 года членами Совета директоров не были совершены сделки с акциями общества.

## **IX. Состав исполнительных органов акционерного общества**

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор, Коллегиальный исполнительный орган – отсутствует.

Генеральным директором является: Туржов Алексей Георгиевич

Год рождения: 1967

Сведения об образовании: высшее

Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2004	наст. время	АО «СПТО «НИКА»	Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества, 7,89%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 6,01%

В течение 2023 года членами исполнительных органов общества сделки с акциями общества не совершались.

## **X. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам Совета директоров Общества в течение 2023 года**

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членам Совета директоров, следующие:

- по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

## **XI. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам исполнительных органов Общества в течение 2023 года**

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются. Коллегиальный исполнительный орган в АО «СПТО «НИКА» не предусмотрен Уставом

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2023 года получал вознаграждение от общества (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года), является единоличный исполнительный орган АО «СПТО «НИКА» - Генеральный директор Туржов Алексей Георгиевич.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в АО режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

Компенсации расходов членам Совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществляются

В 2023 году совокупный размер компенсаций членам Совета директоров расходов, связанных с осуществлением ими функций членов Совета директоров, составил 0 рублей.

Размер компенсаций расходов единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в АО режима конфиденциальности в отношении сведений о компенсациях расходов единоличного исполнительного органа.

## **XII. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления**

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако АО «СПТО «НИКА» 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.

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.

## **XIII. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году**

Акционерным Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками – не совершались.

