

Утвержден

Общим собранием акционеров

АО «Внуковский завод огнеупорных изделий»
« 40 » *август* 2026г.

Протокол №

Председатель Собрания

[Signature] / *Самоввет ВЗ*

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВНУКОВСКИЙ ЗАВОД ОГНЕУПОРНЫХ ИЗДЕЛИЙ»
(АО «ВЗОИ»)

за 2025 год

Генеральный директор



Помазкин Т.В.

Содержание

1. Сведения об акционерном Обществе.....	3
2. Сведения о положении акционерного Общества в отрасли.....	3-5
3. Результаты работы Общества за 2025 год.....	5
4. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества	5-6
5. Информация об объемах энергетических ресурсов, использованных Обществом в отчетном году (по видам ресурсов в натуральном и денежном выражении).....	6
6. Перспективы развития Общества на 2026 год.....	6
7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.....	6
8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	6-7
9. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году.....	7
10. Сведения о сделках с заинтересованностью.....	7
11. Состав Совета директоров Общества.....	7-8
12. Состав исполнительных органов Общества.....	8
13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, выплаченных членам органов управления Общества в отчетном году.....	8
14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления.....	9
15. Сведения об утверждении годового отчета Общества.....	9
16. Дополнительная информация.....	9

1. Сведения об акционерном обществе

Полное наименование – Акционерное общество «Внуковский завод огнеупорных изделий».

Сокращенное наименование – АО «ВЗОИ».

Фактический адрес: 143006, Московская область, г. Одинцово, ул. Союзная, дом 7, этаж 3, комната 365.

АО «ВЗОИ» зарегистрировано 01.09.1992 г. свидетельство о государственной регистрации № 600 (Постановление Главы администрации Одинцовского р-на № 1192). Регистрационный номер 954. ОГРН 1035006455725.

Дочерних организаций, обособленных подразделений, филиалов Общество не имеет.

Уставный капитал Общества состоит из 580 533 штук обыкновенных акций номиналом 2,00 рубля. Дополнительный выпуск акций в 2024 году не проводился. Акции, находящиеся в залоге, нет. Все акции находятся у акционеров. Уставный капитал в размере 1 161 066 (Один миллион сто шестьдесят одна тысяча шестьдесят шесть) рублей 00 копеек на отчетную дату оплачен полностью.

Общество является субъектом малого предпринимательства и включено в состав Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства в качестве малого предприятия с 10.08.2018 года.

Органами управления Общества являются: Общее собрание акционеров, Совет директоров, Исполнительный орган.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом Общества к исключительной компетенции Общего собрания акционеров. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров в порядке, определенном Уставом Общества, на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. Совет директоров избирается в количестве 5-и человек.

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным Исполнительным органом – Генеральным директором. Согласно Устава Генеральный директор Общества назначается Советом директоров Общества сроком на 5 лет.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров в соответствии с Уставом избирается ревизионная комиссия в количестве 3-х человек. Ревизионная комиссия избирается сроком на 5 лет.

2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

Приоритетным направлением деятельности Общества, приносящим более 95% дохода, является сдача в аренду коммерческой нежилой недвижимости. В первом полугодии 2025 года спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах начинает постепенно стабилизироваться, что привело к замедлению роста стоимости арендных ставок, который

наблюдался с 2024 года. Процент заполняемости арендаторами в данный период достаточно высок. Следует отметить, что в связи с ростом арендных ставок, на предприятии наблюдается тенденция смены арендаторов. Многие арендаторы, арендующие помещения не один десяток лет, сменяются новыми. Вторая половина 2025 года характеризуется относительной стабильностью. Однако, ближе к концу года, изменения в налоговом законодательстве, анонсируемые с 2026 года, начинают постепенно проявляться. Наблюдается замедление денежного потока от арендных платежей. Бизнес, составляя планы на 2026 год, просчитывая свои финансовые возможности, начинает искать пути сокращения расходов.

Конкурентоспособность АО «ВЗОИ» на рынке аренды коммерческой нежилой недвижимости обеспечивают:

1. разнообразие предметов аренды:
 - помещения внутри капитальных строений;
 - легкие металлические конструкции (ЛМК);
 - навесы;
 - открытые площадки с покрытием и без него;
2. разнообразие характеристик предметов аренды:
 - по площади (от 1 кв.м. до 5000 кв.м.);
 - по целевому назначению (производственные, складские, офисные и торговые);
3. различные сроки аренды;
4. наличие готовых инженерных сетей на площадях, предлагаемых в аренду;
5. энергомощность, собственная тепловая мощность;
6. адрес размещения:
 - 9 км до МКАД;
 - 1 км до Минского шоссе;
 - шаговая доступность ж/д станции «Одинцово»;
7. охраняемая территория.

Общая площадь, предназначенных для сдачи в аренду (субаренду) помещений, открытых площадок на АО «ВЗОИ» в 2025 году составила 73 329,05 кв.м., из них вакантных – 3 505,10 кв.м. В сравнении с 2024 годом общая площадь помещений и площадок, предназначенная под сдачу в аренду (субаренду), не изменилась.

По итогам 2025 года общая площадь, переданных в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению распределилась следующим образом:

- производство – 13 483,84 кв.м. (18,4%);
- складирование – 57 070,61 кв.м. (77,8%);
- размещение офисов – 1 047,60 кв.м. (1,4%);
- торговля – 1 727,0 кв.м. (2,4%).

Процентное распределение переданных в аренду (субаренду) площадей по целевому назначению в 2025 году по сравнению с 2024 годом сместилось в пользу складских помещений.

Общее количество арендаторов в 2025 году составило 71. Что на 21,1% меньше, чем в 2024 году.

Распределение арендаторов в 2025 году по организационно-правовому признаку следующее:

- организации (юридические лица) – 64%;
- индивидуальные предприниматели и физические лица – 36%.

Несмотря на превышение числа организаций в общем числе арендаторов, в 2025 году в сравнении с 2024 годом имеет место рост на 13% числа арендаторов индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

3. Результаты работы Общества за 2025 год

Большую часть доходов АО «ВЗОИ» за 2025 год, как и за предыдущий отчетный период, составляют доходы от сдачи имущества в аренду – 96%. Доходы от остальных видов деятельности составляют каждый по отдельности менее 4% от общей величины доходов организации в целом.

Результаты работы Общества в 2025 году отражены в его бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Выручка Общества по основным видам деятельности за 2025 год составила 459 459 тыс. рублей, в т.ч. выручка от сдачи имущества в аренду – 441 253 тыс. рублей. В сравнении с 2024 годом выручка в целом выросла на 24,83%. Себестоимость продаж за 2025 год составила 198 835 тыс. рублей, в т.ч. себестоимость по виду деятельности «Аренда» составила 181 740 тыс. рублей. Полная себестоимость оказанных услуг (реализованных товаров) в 2025 году составила 325 147 тыс. рублей.

Совокупная рентабельность продаж за 2025 год составила 29,23%.

Показатель прибыли до налогообложения составил за 2025 год 126 182 тыс. рублей. Чистая прибыль 2025 года составила 92 444 тыс. рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подтверждена аудиторским заключением независимого аудитора АО «Аудиторская фирма «АСБ» от 24.03.2026г., а также утверждена Протоколом №4 заседания Совета директоров Общества от 23.03.2026г.

4. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества

Работа Совета директоров в 2025 году была направлена на сохранение и увеличение доходности Общества в нестабильных условиях, обусловленных санкциями иностранных государств в связи с проведением специальной военной операции, колебаниями валютных курсов и как следствие ростом цен на материалы (товары, работы, услуги).

2025 год Общество завершило с положительным финансовым результатом (чистая прибыль составила 92 444 тыс. рублей). В связи с чем, Совет директоров оценил итоги хозяйственной деятельности Общества за 2025 год по приоритетным направлениям как успешные, а свою задачу – выполненной.

Всего в 2025 году Совет директоров провел 4 заседания. Заседания проводились по вопросам, связанным с: подготовкой к общему годовому собранию, избранием Председателя Совета директоров и секретаря Совета директоров, одобрением сделки по продаже доли в ООО «Шибер».

5. Информация об объемах энергетических ресурсов, использованных Обществом в отчетном году (по видам ресурсов в натуральном и денежном выражении)

Информация об объеме каждого из использованных Обществом в 2025 году вида ресурсов представлена в виде таблицы:

№ п/п	Вид энергетических ресурсов	Объемы использования в 2025 году			
		В натуральном выражении		В денежном выражении	
		единица измерения	значение	единица измерения	Сумма без НДС
1	Электрическая энергия	Тыс. кВтч.	4 664,1	Тыс. руб.	19 627
2	Мощность			Тыс. руб.	7 523
3	Природный газ	Тыс. куб.м.	797,9	Тыс. руб.	7 643,1
4	Бензин автомобильный	Тыс. литров	4,1	Тыс. руб.	232,4
5	Топливо дизельное	Тыс. литров	5,4	Тыс. руб.	336,3

6. Перспективы развития Общества на 2026 год

В перспективе развития Общества на 2026 год – сохранение и дальнейшее увеличение имеющегося уровня доходности, в частности за счет увеличения сдаваемых в аренду площадей путем возведения новых легких металлических конструкций (ЛМК).

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

Общим собранием акционеров Общества от 22 мая 2025 года было принято решение направить на выплату дивидендов акционерам часть чистой прибыли Общества за 2024 год в сумме 30 768 249,00 рублей из расчета 53,00 рублей на одну обыкновенную акцию (Протокол №39 годового Общего собрания акционеров АО «ВЗОИ» от 22.05.2026г.).

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Основные риски, влияющие на деятельность Общества можно разделить на внутренние риски и риски извне.

- К внешним рискам, влияющим на деятельность Общества, АО «ВЗОИ» относит:
- экономическую нестабильность в стране;
 - санкции, введенные по отношению к России со стороны иностранных государств;
 - увеличение налоговых ставок;
 - рост цен на энергетические ресурсы, товары и материалы в связи с нестабильностью курса рубля по отношению к другим валютам;
 - нестабильность рынка аренды;
 - усиление конкуренции.

Внутренние риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, носят в основном экономический характер. К ним можно отнести: риски сокращения спроса на услуги, являющиеся основным видом деятельности Общества; риски неплатежеспособности контрагентов; риски роста дебиторской задолженности. Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их возникновения.

9. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году

В 2025 году крупных сделок Общество не проводило.

10. Сведения о сделках с заинтересованностью

В 2025 году АО «ВЗОИ» сделок, в которых имелась заинтересованность, не осуществляло.

11. Состав Совета директоров Общества

В соответствии с Уставом АО «ВЗОИ» и Протоколом Общего собрания акционеров №39 от 22 мая 2025 года Совет директоров избран в следующем составе:

№ п/п	Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные члена Совета директоров	Доля в уставном капитале Общества, %
1	Белов Юрий Иосифович	Год рождения: 1962 Место работы: ООО «Трест» Должность: Генеральный директор С 2021 года совмещает должность старшего помощника руководителя АО «ВЗОИ»	нет
2	Краснов Юрий Юрьевич	Год рождения: 1956 Место работы: ООО «ТСТ» Должность: Генеральный директор	нет
3	Иванова Алла Олеговна	Год рождения: 1967 Место работы: ООО «Агентство Ценных Бумаг» Должность: Генеральный директор	нет
4	Фролова Любовь Викторовна	Год рождения: 1969 Место работы: АО «Стивен-Инвест» Должность: Директор С 2019 года совмещает должность руководителя юридического отдела АО «ВЗОИ»	нет
5	Соловьев Валерий Владимирович	Год рождения: 1968 Место работы: АО «ВЗОИ» Должность: Заместитель генерального директора по техническим вопросам	нет

Председателем Совета директоров избран Соловьев В.В. (Протокол заседания Совета директоров №1 от 23 мая 2025 года).

В течении отчетного года сделок по приобретению (отчуждению) акций Общества, совершенных членами Совета директоров, не было.

12. Состав исполнительных органов Общества

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

Ф.И.О. лица, занимающего должность Генерального директора	Краткие биографические данные	Год избрания	Доля в уставном капитале Общества, %
Помазкин Тимофей Викторович	Год рождения: 1968 Место работы: АО «ВЗОИ»	2009 (полномочия продлены)	нет

Срок полномочий Генерального директора определяется Уставом Общества.

В течении отчетного года сделок по приобретению (отчуждению) акций Общества, совершенных исполнительным органом Общества, не было.

Положение о вознаграждении исполнительного органа в Обществе не утверждалось.

Наличие коллегиального исполнительного органа Уставом Общества не предусмотрено.

13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, выплаченных членам органов управления Обществом в отчетном году

Критерии определения и размер вознаграждения членов Совета директоров Общества утверждает Общее собрание акционеров. Протоколом Общего собрания акционеров №38 от 27.06.2024г. принято решение о ежемесячной выплате членам Совета директоров Общества вознаграждения в размере 11 500,00 рублей и компенсации им расходов, связанных с исполнениями функций членов Совета директоров. В течение 2025 года изменений по сумме вознаграждения не было.

За 2025 год членам Совета директоров выплачено вознаграждение на общую сумму 690 000,00 рублей.

Протоколом Общего собрания акционеров №38 от 27.06.2024г. принято решение о компенсации членам Совета директоров расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров общества. Размер компенсации расходов определен исходя из документов, подтверждающих произведенные расходы. В 2025 году компенсация вышеуказанных расходов не производилась.

Критерии определения и размер вознаграждения Генерального директора утверждает Совет директоров Общества.

14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

В своей деятельности Общество руководствуется действующим законодательством и принимает решения в области корпоративных отношений на основе соблюдения прав и законных интересов акционеров.

Общество не утверждало внутренние положения Кодекса корпоративного управления как обязательные, но основные положения Кодекса корпоративного управления, рекомендованные Банком России, соблюдаются в Обществе в полном объеме.

15. Сведения об утверждении годового отчета Общества

Годовой отчет Общества предварительно утвержден решением Совета директоров Общества (Протокол №4 от 23.03.2026г.).

Годовой отчет Общества за 2025 год утверждается акционерами Общества на годовом общем собрании акционеров, проводимом по итогам 2025 года.

16. Дополнительная информация

Регистратором Общества является Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» на русском языке и Joint Stock Company «Independent Registrar Company R.O.S.T.» на английском языке.

Сокращенное фирменное наименование Регистратора:

АО «НРК – Р.О.С.Т.» на русском языке и JSC «IRC – R.O.S.T.» на английском языке.

Адрес местонахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, корп.5Б, помещение IX.

Телефон (495)780-73-63; факс (495)780-73-67. Адрес страницы в сети интернет www.rrost.ru.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра: № 045-13976-000001 выдана 03.12.2002, бессрочная.

Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России.

По вопросам получения доступа к информации акционеров можно обращаться по адресу:

АО «ВЗОИ» Московская область, г. Одинцово, ул. Союзная, д.7, этаж 3, комната 324.

Телефон (495)983-04-88

Факс (495)983-04-89

Адрес страницы в сети Интернет: www.vzoi.ru