

«УТВЕРЖДЕН»
Общим собранием акционеров
ОАО «РН-Влакра»
Протокол № 3
« 15 » июня 2010 года

Предварительно утвержден
Советом директоров
ОАО «РН-Влакра»
Протокол № 2
от « 03 » марта 2010 года

**Открытое акционерное общество
«РН-Влакра»**

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
по итогам работы за 2009 год

Генеральный директор



М.В. Дзюбан

Уважаемые акционеры,

Открытое акционерное общество «РН-Влакра» было создано в апреле 2008 года в результате реорганизации ОАО «Красный пролетарий» в форме разделения, и стало правопреемником недвижимого имущества, расположенного в Донском районе г.Москвы.

В минувшем 2009 году большая часть наших усилий была сконцентрирована на повышении эффективности основной деятельности компании, которая заключается в сдаче имеющейся недвижимости в аренду. Общество провело большую работу по урегулированию правовых и коммерческих отношений с арендаторами, созданию единой базы лиц, арендующих помещения, предприняло все необходимые меры для более полного использования имеющегося потенциала коммерческой недвижимости. Продолжилось формирование инфраструктуры компании, оптимизирована деятельность административно-управленческих служб и взаимодействие с различными поставщиками работ и услуг.

Немаловажным направлением деятельности Общества явилось оформление необходимой юридической документации в отношении недвижимого имущества, полученного в результате реорганизации. Как вы понимаете, данный процесс является достаточно длительным, требующим подготовки большого количества документов, согласования с различными органами государственной власти и управления, прохождением всех необходимых процедур. Но, несмотря на трудности, с которыми пришлось столкнуться менеджерам компании, мы рады сообщить, что в минувшем году все объекты недвижимости были зарегистрированы в установленном действующим законодательством порядке.

Цивилизованный подход любых коммерческих организаций к оказанию услуг по сдаче недвижимости в аренду, требует приведения помещений в состояние, соответствующее общепринятым стандартам, гарантирующим потребителям данной услуги комфортное и безопасное использование арендуемых площадей. Так, за прошедший финансовый год Общество, в целях повышения уровня безопасности арендаторов и их имущества, с помощью подрядных организаций осуществило во всех строениях монтаж и пуско-наладочные работы пожарной сигнализации и систем голосового оповещения людей при пожаре. Также были проведены серьезные ремонтные работы по замене ветхих коммуникаций, восстановлено асфальтовое покрытие территории, проложены слаботочные кабельные сети для повышения качества предоставляемых телекоммуникационных услуг. На 2010 год запланировано продолжение данного направления деятельности.

Сложная макроэкономическая ситуация, которая возникла осенью 2008 года, и продолжающаяся до сегодняшнего момента, несомненно, создает определенные трудности и для нашего Общества. В целях минимизации кризисных последствий усилия менеджеров компании направлены на установление наиболее оптимальных арендных ставок в 2010 году, а так же сохранение и увеличение объема сдаваемых в аренду площадей.

Надеемся, что в предстоящем году, несмотря на предполагаемые трудности, деятельность компании будет по-прежнему прибыльной и стабильной.

С уважением,

Генеральный директор

М.В. Дзюбан

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОАО «РН-ВЛАКРА»

Открытое акционерное общество «РН-Влакра» (ОАО «РН-Влакра») зарегистрировано в результате реализации решения акционеров о разделении ОАО «Красный пролетарий», принятого на внеочередном общем собрании акционеров ОАО «Красный пролетарий» 30 ноября 2007г., на два юридических лица – ОАО «КП» и ОАО «РН-Влакра».

1. Полное фирменное и сокращенное наименование:

Открытое акционерное общество «РН-Влакра», ОАО «РН-Влакра».

2. Дата регистрации АО, номер регистрационного свидетельства, наименование органа, зарегистрировавшего АО. Дата и номер внесения в Единый государственный реестр юридических лиц.

28 апреля 2008 года, 77 № 010897403, ОГРН: 1087746574057, Межрайонная ИФНС № 46 по г.Москве.

3. Почтовый и юридический адрес АО: индекс, республика, область, автономный округ и т.д.

119071, г.Москва, ул.Малая Калужская, д.15, стр.1. (место нахождения).

4. Идентификационный номер налогоплательщика: 7725636702

5. Номер контактного телефона (факса, телекса):

+7 (495) 955-92-43,

+7 (495) 955-92-43.

6. Адрес электронной почты: info@rnvlakra.ru;

7. Адрес страницы (страниц) в сети "Интернет", на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: <http://www.rnvlakra.ru>.

8. Уставный капитал ОАО «РН-Влакра»:

77 570 733,50 (Семьдесят семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч семьсот тридцать три) рубля 50 копеек разделен на 17 997 850 обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 4 рубля 31 копейка каждая.

9. Информация об аудиторе общества (полное название, номер лицензии, дата выдачи).

ООО АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ «СВЯЗЬФИНАНССЕРВИС» (ООО АК «СФС»),

109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр.3.

Лицензия № Е 003974 (Приказ Минфина РФ от 07.04.2003 № 97) . Срок действия – пять лет. Продлено до 07.04.2013.

10. Информация о реестродержателе общества (полное название, номер лицензии, дата выдачи).

Общество с ограниченной ответственностью «Реестр-РН». Лицензия ФКЦБ № 10-000-1-00330 от 16.12.2004 года. Размер собственных средств на 31 марта 2010 года – 113, 8 млн. руб. Страховая сумма 100,0 млн. руб. Общее число реестров –693.

11. Основная хозяйственная деятельность ОАО «РН-Влакра».

Отраслевая принадлежность ОАО «РН-Влакра»: ОКВЭД – 70.20.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Открытое акционерное общество «РН-Влакра» зарегистрировано МИ ФНС № 46 по г. Москве 28 апреля 2008 г. в результате реализации решения акционеров о разделении ОАО «Красный пролетарий», принятого на внеочередном общем собрании акционеров ОАО «Красный пролетарий» 30 ноября 2007 г., на два юридических лица – ОАО «КП» и ОАО «РН-Влакра».

28 апреля 2008 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации открытого акционерного общества ОАО «РН-Влакра» в связи с государственной регистрацией юридического лица при создании путем реорганизации в форме разделения (запись в ЕГРЮЛ № 1087746574057 от 28 апреля 2008 года).

Согласно Разделительному балансу к ОАО «РН-Влакра» перешло, в том числе, право собственности на следующие объекты недвижимости:

- Здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Калужская, д.15, стр.1, площадью: 6370,2 кв.м.
- Здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Калужская, д.15, стр.17, площадью: 10458,0 кв.м.
- Помещения, расположенные по адресу: г.Москва, ул.Калужская, д.15, стр.18, площадью: 2829,8 кв.м.
- Помещения, расположенные по адресу: г.Москва, ул.Калужская, д.15, стр.19, площадью: 2140,7 кв.м.
- Помещения, расположенные по адресу: г.Москва, ул. Донская, дом 28 площадью: 897,9 кв.м.

19 февраля 2009 года была произведена государственная регистрация права собственности Обществом на первые четыре объекта недвижимости, и произведены

соответствующие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Передача недвижимого имущества в аренду является главным источником доходов Общества. По данным бухгалтерского учета сумма выручки за 2009 год составила 122 млн. рублей (без НДС).

Основные арендаторы представляют собой небольшие компании, арендующие помещения размером от 10 до 800 кв.м. по различным направлениям использования: офис, склад, торговый зал, производство.

Большая часть помещений обеспечена: кондиционерами, теплом, электроэнергией, водоснабжением, были проведены кабельные сети для телефонии и интернета, осуществлялась уборка территории и помещений, производились косметические ремонтные работы. С целью повышения безопасности арендаторов и их имущества Общество заключило договор на охрану зданий и прилегающей территории с ООО ЧОП «РН-Охрана» (лицензия № 352 выдана 13.04.1998г. ГУВД по г.Москве) путем выставления круглосуточных постов охраны с использованием технических средств. Кроме того, все объекты недвижимости Общества оборудованы противопожарной сигнализацией и системами оповещения людей при пожаре, средствами пожаротушения.

С осени 2008 года зафиксировано снижение арендных ставок практически на все виды и классы объектов коммерческой недвижимости в г.Москве. Данная тенденция сохранялась на протяжении всего 2009 года и связана с ухудшением положения в экономике.

Специалисты компании Jones Lang LaSalle считают, что при отсутствии макроэкономических шоков в первой половине 2010 г., ставки не будут существенно колебаться. Во многом динамику ставок аренды будут определять колебания курса доллара. Однако, основными факторами, влияющими на ставку аренды, станут срок аренды, валюта договора аренды, а также условия выхода из договора.

3. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным направлением деятельности ОАО "РН-Влакра" является сдача в аренду коммерческой недвижимости в зданиях принадлежащих Обществу. Главными преимуществами данных объектов недвижимости является их удобное месторасположение, близость двух станций метро, основных магистралей Москвы (Садового кольца, Ленинского проспекта, близость Третьего Транспортного Кольца)

наличие складских помещений и помещений, которые можно использовать под киностудию.

3.1. Финансовая отчетность Общества

Баланс ОАО «РН-Влакра» по состоянию на 31 декабря 2009 г. представлен ниже, а в Приложении № 1 к отчету приведены пояснения и комментарии.

| № | Актив | На начало года тыс. руб. | На конец года тыс. руб. |
|---|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | Основные средства | 14 406 | 33 650 |
| 2 | Запасы | 179 | 451 |
| 3 | Расчеты с дебиторами | 3 538 | 6 531 |
| 4 | Денежные средства | 34 652 | 7 316 |
| 5 | Краткосрочные финансовые вложения | | 25 000 |
| | Баланс | 52 775 | 72 948 |
| № | Пассив | На начало года тыс. руб. | На конец года тыс. руб. |
| 1 | Уставный капитал | 77 571 | 77 571 |
| 2 | Непокрытый убыток прошлых лет | (38 552) | (15 538) |
| 3 | Отложенные налоговые обязательства | 123 | 123 |
| 4 | Расчеты с кредиторами | 13 633 | 10 792 |
| | Баланс | 52 775 | 72 948 |

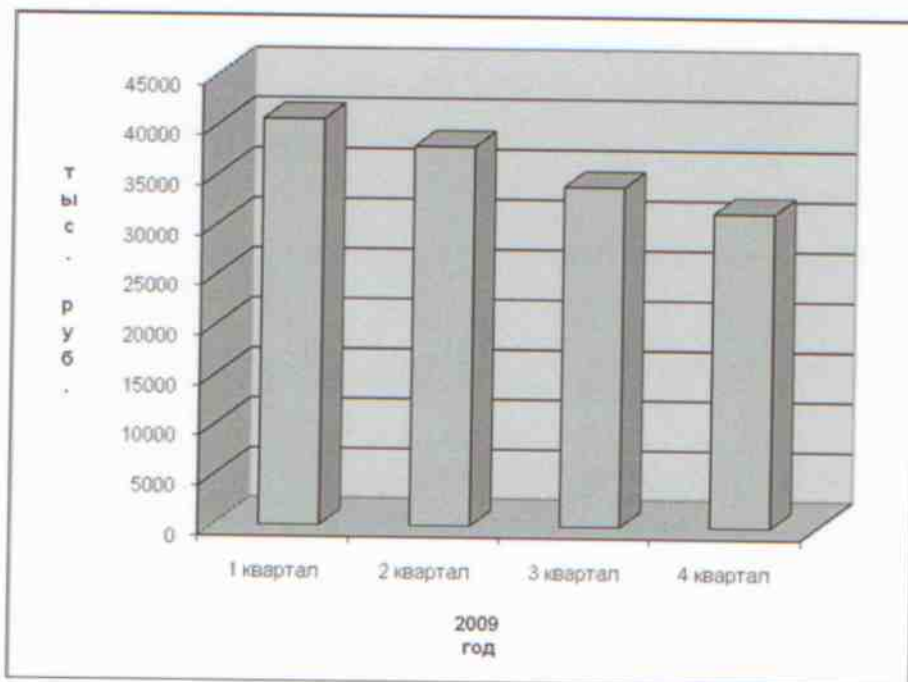
Как видно из таблицы, валюта баланса Общества в 2009 году увеличилась более чем в 1,3 раза. При этом уменьшился показатель непокрытого убытка прошлых лет, который был получен от ОАО «Красный пролетарий» в размере 67,7 млн. рублей. По итогам работы за 2008 и 2009 годы сумма убытка прошлых лет уменьшилась на 77,2% и составила 15,5 млн. рублей. Данное снижение состоялось благодаря прибыльной деятельности Общества в 2008 и 2009 годах. Отчет о прибылях и убытках приведен в таблице ниже (в Приложении № 2 к отчету приведены пояснения и комментарии).

| | Показатели финансово-хозяйственной деятельности | За 2009 год тыс. рублей |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Выручка от сдачи коммерческой недвижимости в аренду | 122 043 |
| 2 | Коммерческие и управленческие расходы | 91 889 |
| | Операционная прибыль | 30 154 |
| 3 | Процент к уплате | 0 |
| 4 | Процент к получению | 1 211 |
| 5 | Прочие расходы | 677 |
| | Прибыль до налогообложения | 30 688 |
| 6 | Налог на прибыль | 7 631 |
| 7 | Налоговые санкции | 44 |
| | Прибыль от основной деятельности после налогообложения | 23 013 |

Отношение прибыли до налогообложения к показателю выручки в 2009 году составило порядка 25%. Благоприятная роль в получении достаточно высокой прибыли в условиях кризиса заключается в том, что Общество располагает собственными оборотными средствами и не нуждается в привлечении финансирования в виде займов и кредитов.

3.2. Динамика и структура дохода Общества в 2009 году.

Структура доходов Общества в 2009 году представлена на рисунке ниже (указан доход, включая НДС). Снижение доходов Общества в 2009 году обусловлено тем, что начиная с 3 квартала 2008 года спрос на офисные площади в Москве резко снизился, увеличилась доля свободных помещений. Это привело к существенному снижению ставок арендной платы.



В аренду сдаются помещения во всех четырех зданиях, принадлежащих Обществу (ул. Малая Калужская, дом 15, строение 1, 17, 18 и 19), что составляет 14,5 тыс. кв. м площадей. При этом около половины приходится на строение 1.

3.3. Организация операционной деятельности

Общество заключило агентский договор №03-11/17 от 1 июня 2008г. с ЗАО «Влакра», согласно которому данная организация выступает агентом Общества и осуществляет поиск арендаторов, переговоры с ними, заключение договоров аренды и др. действия.

Бухгалтерский учет в организации ведет самостоятельная бухгалтерская служба, возглавляемая главным бухгалтером.

4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Основными целями для Общества на следующий год являются:

- осуществление оптимальной ценовой политики, которая бы позволила сохранить достигнутый уровень прибыльности компании, сохранение клиентского портфеля, привлечение новых клиентов;
- осуществление необходимых капитальных вложений:
 - Замена грузового лифта в строении 17;
 - Косметический ремонт офисных и складских помещений;
 - Переоборудование помещений КПП;
 - Ремонт систем водо- и теплоснабжения.

В 2010 году планируются расходы по текущему и капитальному ремонту в размере 10,4 млн. рублей, что соответствует предварительной оценке стоимости работ поставщиками и подрядчиками. Потребность в значительных капитальных вложениях и ремонтных работах вызвана, прежде всего, тем, что значительный период времени прежний владелец недвижимого имущества (ОАО «Красный Пролетарий») ремонт не проводил;

- Осуществление страхования рисков в соответствии с практикой страхования принятой в отрасли (на страхование запланировано 0,8 млн. рублей).

Таким образом, есть основания полагать, что в 2010 году будет закреплен достигнутый в предыдущие годы успех, и создана надежная база для текущего и долгосрочного получения доходов от сдачи помещений в аренду.

5. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

Общество не выплачивает дивиденды по акциям за 2009 год, но планирует направление полученной прибыли на пополнение оборотных средств, что позволит произвести планируемые капитальные вложения, необходимые для поддержания недвижимости на соответствующем техническом уровне. Кроме того, это позволит

исключить расходы, связанные с привлечением заемных средств, что не приведет к ухудшению финансовых показателей Общества в 2010 году.

6. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Отраслевые риски:

По оценкам экспертов снижение цен и арендных ставок на офисные помещения, начавшееся в сентябре – октябре 2008 г. составило к концу 2008 года 15 – 20%. А к концу 2009 года ставки аренды на некоторые объекты снизились до 30%.

Вероятнее всего, при отсутствии макроэкономических шоков в первой половине 2010 г., ставки не будут существенно колебаться. Во многом динамику ставок аренды будут определять колебания курса доллара. Однако, основными факторами, влияющими на ставку аренды, станут срок аренды, валюта договора аренды, а также условия выхода из договора. Данная тенденция позволит сохранить доходы Общества на уровне 2009 года.

Если принимать во внимание увеличение прогнозируемых на 2010 год расходов, то можно сделать вывод о возможном снижении суммы прибыли в 2010 году. Такой рост суммы расходов связан как с увеличением расценок на услуги поставщиков, так и с увеличением объема различных работ, планируемых на будущий год.

Другим фактором риска может быть снижение спроса на аренду помещений со стороны арендаторов в случае ухудшения их финансового положения из-за продолжающегося экономического кризиса. В этом случае, усилия менеджмента будут направлены на поиски новых арендаторов.

Финансовые риски

В настоящее время Общество не пользуется кредитами в качестве источника финансирования своей деятельности. Следует отметить, что в случае если арендные ставки на помещения резко упадут, возможна ситуация, когда для финансирования текущей и инвестиционной деятельности понадобится кредитование.

7. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ, А ТАКЖЕ ИНЫХ СДЕЛОК НА СОВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ В СООТВЕТСТВИИ С УСТАВОМ ОБЩЕСТВА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ПОРЯДОК ОДОБРЕНИЯ КРУПНЫХ СДЕЛОК, С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЕЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ О ЕЕ ОДОБРЕНИИ

Все сделки, заключенные Обществом в отчетном периоде, являлись сделками, совершаемыми в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества и в силу Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» не требуют одобрения органами управления Общества.

8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ СДЕЛКАМИ В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО ЛИЦА (ЛИЦ), СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ ОБ ЕЕ ОДОБРЕНИИ.

В отчетный период сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, Обществом не заключались.

9. СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОАО «РН-Влакра»

Органами управления ОАО «РН-Влакра» являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОАО «РН-ВЛАКРА»,
действующий в период с 19.05.2009 года по настоящее время

| № | Члены Совета директоров | Краткие биографические данные | Количество принадлежащих члену СД акций ОАО «РН-Влакра» |
|---|----------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Белов Андрей Александрович | Не дано письменное согласие на обработку персональных данных в порядке, предусмотренном ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». | Нет |
| 2 | Борунов Вадим Витальевич | Дата рождения: 05 июля 1959 г. Образование: высшее Специальность: правоведение Квалификация: юрист Дата окончания: 1986 г. | Нет |
| 3 | Киселев Илья Викторович | Не дано письменное согласие на обработку персональных данных в порядке, предусмотренном ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». | Нет |
| 4 | Кечо Эмир | Дата рождения: 20 мая 1956 года Образование: Университет г.Сараево, архитектурный факультет. | Нет |

