

Предварительно утвержден  
Советом директоров ОАО «ИЗОЛИТ»  
(Протокол №23/05-2011 от «24» мая 2011 г.)

Утвержден  
Годовым общим собранием акционеров  
ОАО «ИЗОЛИТ»  
(Протокол №30/06-2011 от «05» июля 2011 г.)

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

открытого акционерного общества «ИЗОЛИТ» за 2010 г.

<p>Генеральный директор Управляющей компании ООО «Система-Галс Менеджмент»</p>  <p>Главный бухгалтер ОАО «ИЗОЛИТ»</p>	<p>_____ Шестаков Г.И.</p>  <p>_____ Коноваленко Т.Н.</p>
---	---

## I. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Открытое акционерное общество «ИЗОЛИТ» создано в форме Закрытого акционерного общества на основе решения Общего собрания учредителей 15.02.1995 г. Создание Общества зарегистрировано Московской регистрационной палатой 19 апреля 1995 г. за №036.709. Решение о смене типа Общества принято Внеочередным общим собрание акционеров ЗАО «ИЗОЛИТ» принято 16 декабря 2004 г. (Протокол №2 от 16.12.2004 г.).

ОАО «ИЗОЛИТ» принадлежит на праве собственности 17 зданий, расположенных по адресу: 107076, г. Москва, Краснобогатырская ул. д. 90, общей площадью 16 299.5 кв.м.указанные здания расположены на земельном участке, принадлежащим ОАО «ИЗОЛИТ» на праве аренды на основании в соответствии с Договором аренды земельного участка от 08.09.1995 г. №М-03-500328.

ОАО «ИЗОЛИТ» является соинвестором /владельцем недвижимости/арендатором земельного участка по Инвестиционному контракту, заключенному с ОАО «Инвестиции в развитие технологий» («Инвестор») в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 29.08.2005 г. №1663-РП «О строительстве Технопарка на территории Восточного административного округа города Москвы».

По контракту Владелец привлекает, а Инвестор осуществляет финансирование строительства Объекта (жилые и нежилые помещения, строительство которых осуществляется по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, д. 90 в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы указанным выше). После окончания строительства Объекта и его ввода в эксплуатацию, будет передан Сторонам пропорционально их вкладу в инвестиционный проект. Вкладом ОАО «ИЗОЛИТ» в инвестиционный проект будут здания, расположенные по адресу: 107076, г. Москва, Краснобогатырская ул. д. 90, принадлежащие ОАО «ИЗОЛИТ» на праве собственности.

В настоящее время строительство Объекта в соответствии с инвестиционным контрактом не ведется.

**Основной деятельностью ОАО «ИЗОЛИТ» является сдача в аренду собственного недвижимого имущества.**

## **II.1. Обзор рынка офисной недвижимости - сфера, в которой работает ОАО «ИЗОЛИТ»<sup>1</sup>**

Основные тенденции в спросе на офисную недвижимость, характерные для рынка в 2010 г. оказались следующими:

- спрос на аренду и покупку помещений оставался достаточно высоким в течение всего 2010 г.;
- средняя арендуемая площадь и срок заключения договоров аренды постепенно увеличивались.

Лидером в структуре спроса на аренду в зависимости от класса объекта как и в предыдущие периоды являлся класс «В-».

Лидером в структуре спроса на аренду офисных помещений по метражу 2010 г. оставались самые маленькие блоки – до 200 кв. м. м 201 – 500 кв. м., на которые в сумме пришлось 68% всех заявок.

Тенденция замедления темпов нового предложения, по всей видимости, сохранится – объем ввода нового предложения в 2011 г. скорее всего не превысит показателей 2010 г.

Соответственно, при условии сохранения и, возможно, нарастания темпов поглощения офисных площадей (при отсутствии новых экономических потрясений), есть все предпосылки к снижению уровня вакантного предложения и дальнейшему росту ставок аренды.

К концу 2011 года уровень вакантных площадей может приблизиться к 7-9%. Рост ставок по итогам года может составить до 15-25% в зависимости от качества объектов и их расположения<sup>2</sup>.

## **II. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ**

Основными видами деятельности Общества в 2010 г. являлись:

<sup>1</sup> Обзор рынка коммерческой недвижимости 2010, подготовлен компании Blackwood (<http://www.blackwood.ru/main.php?id=1175>)

<sup>2</sup> Обзор рынка офисных помещений (www.praedium.ru).

- осуществление арендных отношений;
- управление недвижимым имуществом (сдача помещений в аренду, работа с арендаторами на сданных площадях и пр.);
- эксплуатационное обслуживание офисных зданий и помещений;
- осуществление ремонтно-строительных работ;
- проведение маркетинга и оказание маркетинговых услуг.

В результате осуществления основного вида деятельности (сдача внаем собственного нежилого имущества) по итогам 2010 финансового года Обществом была получена выручка по текущей деятельности в размере 43 922 000 руб. Выручка по итогам 2010 г. превысила указанный показатель за 2009 г. на 8% (выручка за 2009 г. – 36 604 000 руб.).

Прибыль от текущей деятельности в 3 раза превысила аналогичный показатель за 2009 г. и составила 3 858 888 руб.

В целях наиболее продуктивного осуществления приоритетных направлений в 2010 г. Общество расторгло договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации, заключенному с ЗАО «Сити-Галс». В соответствии с указанным договором ЗАО «Сити-Галс» в качестве Исполнителя совершал по поручению Заказчика услуги по сдаче в аренду, администрированию, обслуживанию принадлежащих Обществу зданий от своего имени и за счет Заказчика.

С 1 апреля 2010 г. Общество стало оказывать услуги по сдаче принадлежащего Обществу недвижимого имущества в аренду самостоятельно.

### **III. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА**

- Дальнейшее развитие деятельности в области сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества;
- эффективное использование собственного недвижимого имущества для сдачи в аренду помещений, руководствуясь сложившимися ценами в данном районе Москвы на аналогичные помещения;
- совершенствование оказываемых услуг по сдаче нежилого недвижимого имущества в аренду;
- улучшение финансово-экономических показателей работы Общества.

### **IV. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА**

Годовое общее собрание акционеров ОАО «ИЗОЛИТ», состоявшееся 30 июня 2010 г. приняло решение дивиденды по итогам работы за 2009 г. по акциям Общества не выплачивать в связи с отсутствием в Обществе чистой прибыли.

В 2010 г. Общество не объявляло (не начисляло) дивиденды по размещенным акциям Общества по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года.

Решение о выплате дивидендов за 2010 г. будет принято акционерами на Годовом общем собрании, которое состоится 30 июня 2011 г.

### **V. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА.**

Управление Эмитентом собственными объектами недвижимости осуществляется в следующих направлениях:

- экономическом — управление доходами и затратами, формирующимися в процессе реализации услуг по сдаче объектов недвижимости в аренду;
- техническом – содержание объектов недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Риски эмитента, возможные при управлении собственными объектами недвижимости:

1) Внешние риски – организационно-правовой риск, риск порчи деловой репутации, риск экономических изменений (в частности изменение ставок арендной платы за землю под объектами недвижимости, рост тарифов на коммунальные услуги, услуги связи, др. (повышение тарифов на энергоресурсы, воду, связь и т.п. влияет на себестоимость оказываемых услуг), усиление конкуренции, потеря позиций на рынке; изменение валютных курсов; инфляция; увеличение налогообложения;

2) Внутренние технические риски – риски, связанные с содержанием объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением, среди источников которых: износ зданий, оборудования и инженерных систем, риск технических аварий, др.

3) Внутренние нетехнические риски – риск неэффективного маркетинга, текучести и некомпетентности кадров; возможные ошибки и/или просчеты при формировании ставок арендной платы на сдаваемые помещения и структуры затрат на содержание объекта недвижимости, т. к. их величина влияет на эффективный доход не только напрямую, но и косвенно через привлекательность объекта недвижимости.

**VI. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» 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.**

Указанных сделок в 2010 г. Общество не совершало.

**VII. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО ЛИЦА (ЛИЦ), СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ О ЕЕ ОДОБРЕНИИ.**

Указанных сделок в 2010 г. Общество не совершало.

**VIII. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА, ВКЛЮЧАЯ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА, ИМЕВШИХ МЕСТО В ОТЧЕТНОМ ГОДУ, И СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНАХ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ИХ КРАТКИЕ БИОГРАФИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ И ВЛАДЕНИЕ АКЦИЯМИ ОБЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ 2010 г.**

Состав Совета директоров, действующий до 29 июня 2010 г.:

(избран на годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2009 г. (Протокол №б/н от 30.06.2009 г.):

№	И.Ф.О.	Краткие биографические данные, Информация о занимаемых должностях	Информация о владении акциями в течение 2010 г.
1	Бирюков Денис Викторович	<u>Год рождения:</u> 1979 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее <u>Занимаемая должность на 01.01.2010 г.:</u>	нет
2	Бекренева Елизавета Витальевна	<u>Год рождения:</u> 1981 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее	нет
3	Генералова Зинаида Викторовна	<u>Год рождения:</u> 1979 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее	нет
4	Долженков Юрий Михайлович	<u>Год рождения:</u> 1984 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее	нет
5	Золина Наталья Сергеевна	<u>Год рождения:</u> 1979 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее	нет

**Совет директоров, действовавший в период с 30 июня 2010 г. по конец отчетного периода:**

(избран на годовом общем собрании акционеров Общества 30 июня 2010 г. (Протокол №1/2010 от 30.06.2010 г.):

№	Ф. И. О.	Краткие биографические данные, Информация о занимаемых должностях	Информация о владении акциями в течение 2010 г.
1	Зиканов Дмитрий Юрьевич	<u>Год рождения:</u> 1971 <u>Образование:</u> МГУ им. М.В. Ломоносова, специальность - механика, прикладная математика; Международный университет, специальность – менеджмент.	нет
2	Шестаков Григорий Игоревич	<u>Год рождения:</u> 1979 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее	нет
3	Нестеренко Андрей Андреевич	<u>Год рождения:</u> 1976 <u>Сведения об образовании:</u> Московский университет потребительской кооперации, Мировая экономика; Колледж St. Charles College г. Лондон	нет
4	Скворцов Андрей Борисович	<u>Год рождения:</u> 1974 <u>Образование:</u> Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова; Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.	нет
5	Шенгелия Теймураз Теймуразович	<u>Год рождения:</u> 1975 <u>Сведения об образовании:</u> Высшее	нет

#### **IX. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА (УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ) ОБЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ИНФОРМАЦИЯ О ВЛАДЕНИИ АКЦИЯМИ ОБЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА**

С 8 сентября 2009 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей компании – Обществу с ограниченной ответственностью «Система-Галс Менеджмент».

##### Информация об Управляющей компании:

ООО «Система-Галс Менеджмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве 18 октября 2004 г. за ОГРН 1047796784430.

ИНН/КПП: 7705623543/770501001

Адрес места нахождения: 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4.

В течение 2010 г. Общество с ограниченной ответственностью «Система-Галс Менеджмент» не владело акциями Общества.

#### **X. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ (КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ) ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА (УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ) ОБЩЕСТВА, КАЖДОГО ЧЛЕНА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА ИЛИ ОБЩИЙ РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ (КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ) ВСЕХ ЭТИХ ЛИЦ, ВЫПЛАЧЕННОГО ИЛИ ВЫПЛАЧИВАЕМОГО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2010 г.**

В соответствии с п. 2 ст. 64 Федерального закона «Об акционерных обществах» членам Совета директоров общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членом Совета директоров Общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

В 2009 г. Общее собрание акционеров не принимало решений о выплате вознаграждений и компенсация членам Совета директоров Общества.

Функции Единоличного исполнительного органа ОАО «ИЗОЛИТ» переданы Управляющей компании (см. п. IX Отчета).

Согласно договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ОАО «ИЗОЛИТ» от 08.09.2009 г. размер вознаграждения ООО «Система-Галс Менеджмент» за выполнение функций по управлению Обществом составляет 5 000 рублей, включая НДС.

Таким образом, Общий размер вознаграждения управляющей организации, членом Совета директоров Общества в 2010 г. составил 60 000 рублей (вознаграждение Управляющей компании).

**XI. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году (2010 году) видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении**

Вид энергетических ресурсов	Объем использованного ресурса в натуральном выражении	Объем использованного ресурса в стоимостном выражении, руб.
Электрическая энергия	1 388 175кВт/час	3 777 000.00 руб.
Газ	1 105 294 м3	3 697 263.53 руб.
Водопроводная вода	51 386 м3	3 295 163,80 руб.

**XII. Состояние чистых активов Общества**

В соответствии с Уставом Общества уставный капитал Открытого акционерного общества «ИЗОЛИТ» составляет 17 000 000 рублей. По состоянию на 31.12.2010 года стоимость чистых активов Общества была отрицательная и составляла -53 207 567,00 рублей.

**Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости уставного капитала и чистых активов Общества за три последних завершённых финансовых года, включая отчетный 2010 год, приведены ниже.**

Изменение стоимости уставного капитала и чистых активов Общества, 2008-2010 год.

	2008 год	2009 год	2010 год
Уставный капитал, руб.	17 000 000	17 000 000	17 000 000
Стоимость чистых активов Компании, руб.	-6 643 075	- 41 805 786	-53 207 567

**2. Анализ причин и факторов, которые оказали влияние на величину чистых активов Общества.**

Величина чистых активов Общества на протяжении последних нескольких лет представляет собой отрицательную величину. Это связано, в том числе, с тем, что хозяйственная деятельность Общества в течение определенного периода времени не приносила прибыли (прибыль была незначительной).

Полученная Обществом в 2009 – 2010 г.г. прибыль направлялась на списание дебиторской и кредиторской задолженности не реальной к взысканию сроком погашения более трех лет.

### **3. Перечень мер по приведению чистых активов в соответствие с величиной его уставного капитала.**

Согласно Приказу ФКЦБ № 149 от 5.08.1996 «О порядке оценки стоимости *чистых активов акционерных обществ*» *чистые активы* — это «величина, определяемая путем вычитания из суммы *активов акционерного общества*, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету».

Соответственно, в целях увеличения чистых активов необходимо, чтобы активы общества превышали размер его обязательств (пассивы).

В среднесрочной перспективе Общество планирует выйти на прибыль за счет следующих факторов:

- полного восстановления бухгалтерской отчетности Общества;
- увеличения выручки / прибыли от основной деятельности Общества за счет увеличения количества арендаторов.

По мере улучшения финансовых показателей Общества, а именно за счет увеличения прибыли в последующих операционных периодах, Общество планирует уйти от отрицательных чистых активов и привести размер чистых активов в соответствие с законодательными актами.

## **XII. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮЖДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ**

При осуществлении деятельности в 2009 году Общество следовало положениям Кодекса Корпоративного поведения, рекомендованного для акционерных обществ Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг (распоряжение № 421/р от 4 апреля 2002г.), и одобренного на заседании Правительства РФ от 28.11.01г. (протокол № 49).

При формировании собственной политики корпоративного поведения Общество руководствовалось общими принципами и рекомендациями Кодекса Корпоративного поведения, связанными с соблюдением прав акционеров, организаций и функционированием системы управления обществом, порядком проведения общих собраний.

Особое внимание уделялось вопросам обеспечения прозрачности и открытости Общества для акционеров, предоставлению акционерам всей необходимой информации о деятельности Общества, вопросам контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.