

ОАО «Инкор-Трейдинг»

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Инкор-Трейдинг»
Решение от «04» июня 2010 года

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т Открытого акционерного общества «Инкор-Трейдинг» за 2009 год

Генеральный директор
ОАО «Инкор-Трейдинг»

П.В.Булатов

Главный бухгалтер



А.В.Белозерова

Достоверность данных, содержащихся в Годовом отчете, подтверждаю

Ревизор ОАО «Инкор-Трейдинг»

В.В.Мейксон

г.Москва, 2010 год

1. Сведения об Обществе.

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Инкор-Трейдинг»
Сокращенное наименование	ОАО «Инкор-Трейдинг»
Место нахождения	125047, г.Москва, Миусская площадь, дом 2
Телефон/факс	(495) 250-14-98, (495) 241-08-08
Адрес сайта в сети Интернет:	http://www.incortrading.ru/
ОГРН	1097746049400
ИНН/КПП	7710745900/771001001
Код по ОКВЭД	70.20.2
Уставный капитал	19 500 000 рублей
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента	Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг осуществляется эмитентом самостоятельно
Сведения об аудиторе Общества	Общество с ограниченной ответственностью «НОРМА ПРОФИТ» Лицензия на осуществление аудиторской деятельности N Е 005378, предоставленная Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 09.12.03 N 387, срок действия – пять лет с даты решения о предоставлении лицензии, продлена с 09.12.2008 г. на 5 лет приказом МФ РФ от 20.11.2008 N 573.

ОАО «Инкор-Трейдинг» создано 03 февраля 2009 года путем преобразования ООО «Инкор-Трейдинг» (ОГРН 1037739974161, ИНН 7715501262/КПП 771501001, место нахождения: г.Москва, ул. Белозерская, д. 17 «В») в открытое акционерное общество в соответствии с Решением единственного участника общества от 16.12.2008 года.

Структура уставного капитала ОАО «Инкор-Трейдинг» по состоянию на 31.12.2009 года:

	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
Количество размещенных акций	19.500 шт.	Нет
Номинальная стоимость акции	1 000 (Одна тысяча) рублей	Нет
Количество объявленных акций	30.500 шт.	Нет

Величина оплаченной части уставного капитала – 19.500.000,00 рублей

Сведения об акционерах:

Акционер	Доля в уставном капитале, %
Открытое акционерное общество «Национальный космический банк» ОГРН: 1027739028536 ИНН: 7734205131	100 %

2. Положение Общества в отрасли.

Основные виды экономической деятельности Общества:

- капиталовложения в собственность;
- управление недвижимым имуществом;
- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

ОАО «Инкор-Трейдинг» владеет на праве собственности следующим недвижимым имуществом:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Год ввода в эксплуатацию (год постройки)	Основные технические характеристики (общая площадь, этажность, наличие коммуникаций, основной строительный материал элементов конструкции объекта)	Балансовая стоимость (руб.)
1	нежилое административное здание, расположенное по адресу: г.Москва, пл. Миусская, д.2, (запись о праве собственности в ЕГРП № 77-77-11/108/2009-016, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК № 104922 от 14 мая 2009г., условный номер объекта 77-77-11/221/2005-103)	1930	общая площадь 4019,9 кв.м., этажность (без учета подземных этажей): 4, подземный этаж -1, материал стен – кирпичный	15.990.000,00

Здание расположено в Центральном административном округе г.Москвы, в районе «Тверской». Непосредственное окружение - административная и жилая застройка. Транспортная доступность объекта определяется близостью (10 мин. пешком) к станциям метрополитена Белорусская, Маяковская, Новослободская, а также близостью к таким транспортным магистралям как ул. Тверская / Ленинградский проспект.



3. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2009 году являлись:

- завершение работ по реконструкции Здания, повышение справедливой стоимости Здания;
- сдача Здания (нежилых помещений в Здании) в долгосрочную аренду;
- оформление прав на земельных участок, на котором находится Здание;
- оптимизация денежных потоков, сокращение кредиторской задолженности и размера убытков, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в Здание.

4. Отчет Генерального директора о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

I. На конец 2009 года реконструкция Здания практически завершена (не завершены ремонтные работы в некоторых помещениях).

Здание является офисным центром (класс В+):

Первый этаж спланирован и обустроен для размещения отделений банков или финансовых структур с размещением операционного зала, кассового узла и хранилища ценностей выполненного по всем нормам и требованиям. Этажи со второго по четвертый имеют стандартную офисную планировку. Пятый этаж здания решен как open space. На цокольном этаже находится помещение под размещение депозитных сейфовых ячеек. Выполнены все работы по обеспечению устойчивости к взлому не ниже пятого класса. На техническом этаже находится оборудование климатических систем. На этажах со второго по пятый имеются помещения для приема пищи, оборудованные подачей холодной и горячей воды, канализацией.

Электроснабжение здания обеспечивается от трансформаторной подстанции, расположенной во внутреннем дворе здания и имеет систему резервного электроснабжения от дизель-генератора (80 кВт, OLIMPIAN, England), автоматически запускающийся при сбоях. На каждом этаже располагаются электрощитовые, в которых устанавливаются распределительные щиты для энергоснабжения соответствующего этажа. Электроэнергия подается от ГРЩ (главный распределительный щит) по кабельным линиям в электрощиты на каждом этаже с дальнейшим подключением к ним каждого кабинета в отдельности.

Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции и централизованными системами отопления и кондиционирования, предусматривающими индивидуальную регулировку температуры воздуха для каждого помещения. Инженерные сооружения систем расположены на техническом этаже.

Серверные комнаты оборудованы отдельной системой хладоснабжения со 100%-ным резервированием, и системой газового пожаротушения.

В здании предусмотрены: рабочее освещение, аварийное освещение, освещение фасадов здания, освещение тротуара и открытых автостоянок.

Здание оборудовано системами охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа с выводом сигналов на центральный пульт охраны, расположенный на первом этаже здания. Предусмотрена возможность формирования дополнительных точек контроля для систем видеонаблюдения с индивидуальным назначением прав.

II. Рыночная стоимость Здания согласно Отчету об оценке от 01.06.2009 года 1.560.000.000,00 (Один миллиард пятьсот шестьдесят миллионов) рублей.

III. По состоянию на 31.12.2009 года часть помещений в Здании (2366,4 кв.м.) сданы в долгосрочную аренду на рыночных условиях с возможностью пересмотра арендной платы в течение срока аренды. Ведутся переговоры о сдаче в аренду оставшихся площадей.

IV. Права на земельный участок, на котором расположено Здание, в 2009 году оформлены не были. Причиной невозможности оформления земельно-правовых отношений в текущем моменте является неправильный кадастровый учет (границы участка пересекаются с границами ранее учтенных Департаментом земельных ресурсов соседних участков).

V. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества:
График динамики основных финансовых показателей Общества:

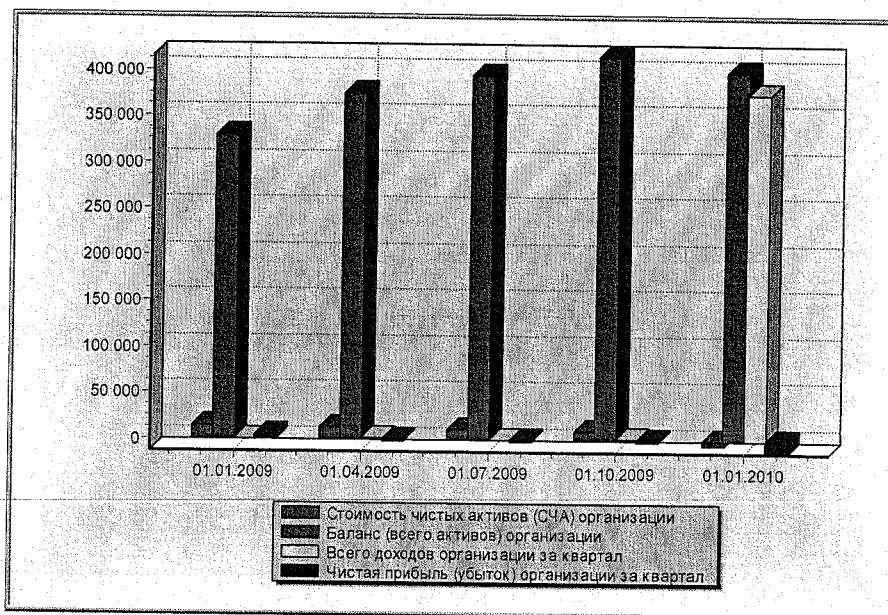


График динамики изменений структуры активов:

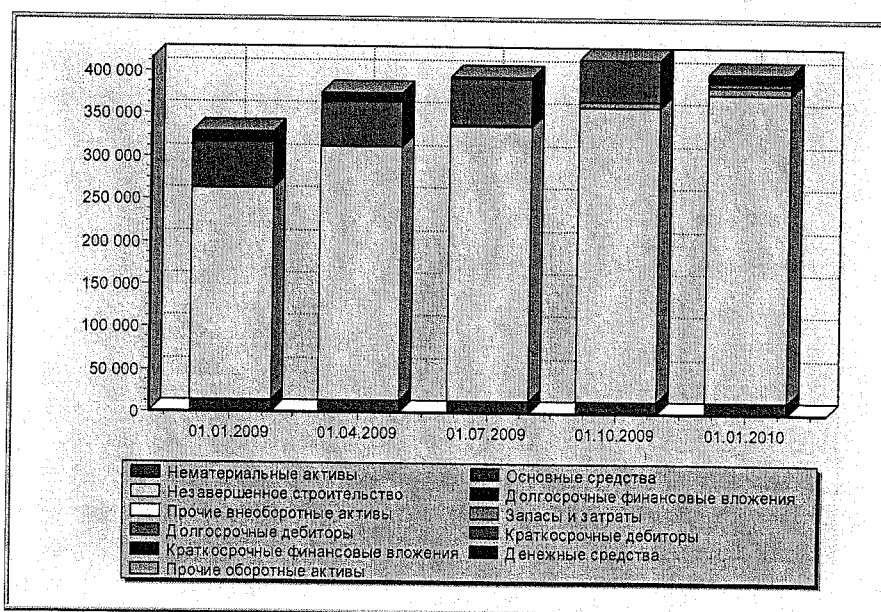
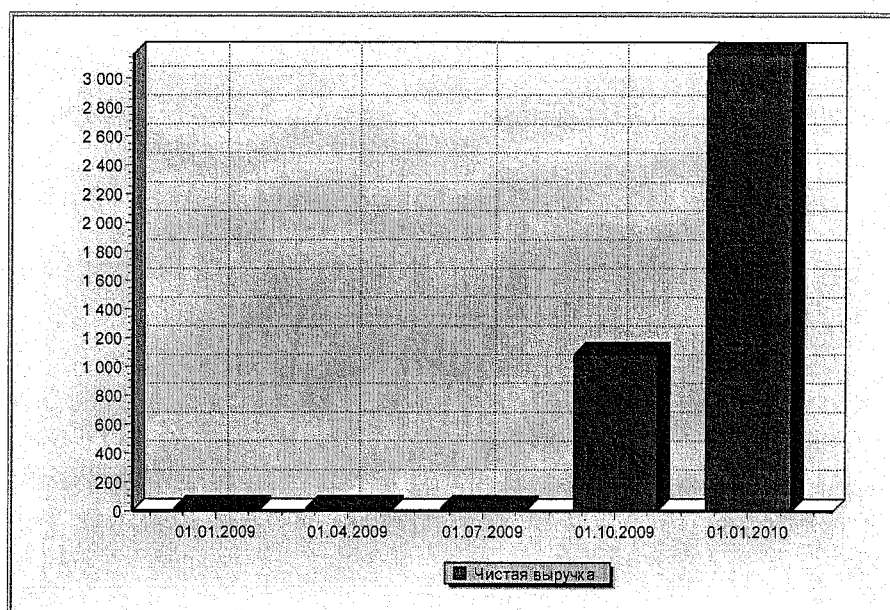


График динамики изменения выручки:



5. Перспективы развития Общества.

По данным агентств недвижимости г.Москвы уровень арендных ставок составляет для офисов класса А – 959\$/кв.м. в год, для офисов класса В – 651\$/кв.м. в год:

Агентство недвижимости	Арендные ставки, \$/кв.м. в год (без НДС и эксплуатационных расходов)		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
«Praedium»	900	600	
«Colliers International»	800 – 1 350	630 – 1 100	300 – 500
«Blackwood»	500 – 1 500	650 – 1 400	400 – 800
«CB Richard Ellis»	1 000	350 – 500 (в зависимости от местоположения)	
«RWAY»	890	710	
«Knight Frank»	900	650	
«GVA Sawyer»	950	650	500

По данным агентств недвижимости г.Москвы уровень операционных расходов (стоимость эксплуатации здания, коммунальных платежей, налог на имущество, платежи за землю, страховку и оплату за услуги по управлению зданием) составляет для офисов класса «А» – 132\$/кв.м. в год, для офисов класса «В+» – 92\$/кв.м. в год, для офисов класса «В-» – 78\$/кв.м.:

Агентство недвижимости	Операционные расходы, \$/кв.м. в год (без НДС)		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
«RWAY»	145	80	
«GVA Sawyer»	110 – 140	80 – 110	60 – 80
«Blackwood»	100 – 150	80 – 120	75 – 90

Согласно оптимистическому сценарию GVA Sawyer, стабилизация на рынке офисной недвижимости начнется с 2010 года. Оздоровление экономики и улучшение финансового состояния компаний повлекут за собой увеличение спроса на качественные офисные площади. Рост ставок (конец 2010 гг.) возможен в пределах 10% от уровня начала 2009 года.

Анализ рынка недвижимости и прогноз его развития в 2010 – 2011 годах позволяют сделать вывод о том, что все помещения в Здании будут сданы в аренду, что позволит Обществу генерировать (получать) денежный поток от его использования, достаточный

для финансирования деятельности Общества и обслуживания кредиторской задолженности.

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

В отчетный период дивиденды не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

В процессе осуществления производственной деятельности Общества всегда имеется вероятность возникновения неблагоприятных ситуаций и последствий, которые характеризуются понятием риска.

Наиболее актуальны для Общества риски на рынке недвижимости: неуправляемые риски на рынке недвижимости и управляемые риски на рынке недвижимости (риски, поддающиеся диверсификации).

Факторами неуправляемого (систематического) риска на макроэкономическом уровне являются: инфляция и инфляционные ожидания; уровень стабильности и конвертируемости национальной валюты; этап цикла промышленного развития; притоки и оттоки капитала из страны; неопределенность законодательного регулирования сделок с недвижимостью; нестабильность в налогообложении; демографические тенденции; тенденции занятости и изменения платежеспособности населения.

Источниками управляемого риска могут быть: тип недвижимости (собственности, имущества); местоположение (региональный риск); условия арендного договора и состав арендаторов; физическое старение и изнашивание (порчи); структура капитала, инвестированного в доходную недвижимость.

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

В течение 2009 финансового года ОАО «Инкор-Трейдиг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

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

В течение 2009 финансового года ОАО «Инкор-Трейдиг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками в отношении которых имеется заинтересованность.

10. Состав Совета директоров.

Совет директоров в Обществе не сформирован.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется его единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

К компетенции Генерального директора Общества в соответствии с п.9.3. Устава относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор с 30.10.2009 года – Булатов Павел Владимирович

Дата рождения: 01.05.1951

Сведения об образовании: высшее

Наименование учебного заведения: МВТУ им.Баумана

Год окончания: 1974

Специальность: инженер

Доли участия в ОАО «Инкор-Трейдинг» не имеет.

12. Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества установлены заключенным с ним трудовым договором и штатным расписанием.

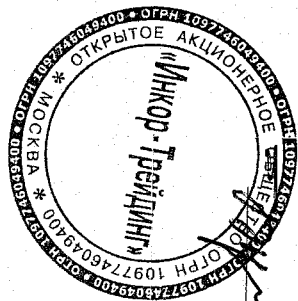
13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Распоряжением ФКЦБ РФ от 04 апреля 2002 года № 421/Р акционерным обществам рекомендовано руководствоваться в своей деятельности положением Кодекса корпоративного поведения, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации от 28.11.2001 года.

В своей деятельности ОАО «Инкор-Трейдинг» придерживается Положений вышеупомянутого Кодекса.

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 8 (Восемь) листов

Руководитель



С. С. Сидоров (S. S. Sidorov S.B.)