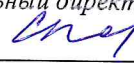




«Утвержден»

Генеральный директор АО «РусСДО»


Федулова И.В.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

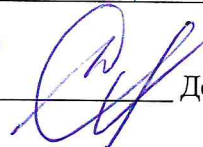
Акционерного Общества «РусСДО» за 2025 Год

Генеральный директор



Федулова И.В.

Главный бухгалтер



Дереза А.И.



Краткие сведения об Обществе

Акционерное общество «Русская Сеть Делового Обслуживания»
(сокращенное наименование – АО «РусСДО»)

Данные о регистрации АО:	№ 001.005.245 от 31.12.1996 г., г. Москва
Регистрирующий орган:	Московская Регистрационная Палата
Место нахождения:	127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 19Б, ком.14
Почтовый адрес:	127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 19Б, ком. 14
Телефон	(495) 744-55-77; 913-80-80,
Телефон/факс	(495) 913-40-25
Основной государственный регистрационный номер	№ 1027739088475 от 20.08.2002 г. ИМНС РФ № 13 по САО г.Москвы

Основными видами деятельности АО «РусСДО» являются сдача в аренду недвижимости и инвестиционная деятельность.

14 ноября 2025 г. ушла из жизни бессменный генеральный директор АО «РусСДО» – Анастасия Петровна Оситис.

Анастасия Петровна сочетала в себе высочайший профессионализм с глубокой христианской верой.

Особое место в её жизни занимала благотворительная деятельность. При поддержке возглавляемого ею Фонда святых равноапостольных Константина и Елены и её личном участии были восстановлены и возведены более 70 храмов и монастырей не только в России, но и за рубежом.

Её труд во благо страны и милосердие были отмечены многочисленными церковными и светскими наградами. Коллеги знали ее как человека высокого морального долга, ответственности, мудрости и неиссякаемой энергии. Для многих она была жизненным ориентиром, наставницей, вдохновением.

Приоритетные направления деятельности Общества

Приоритетным направлением деятельности Общества является сдача недвижимого имущества в аренду. Данный вид деятельности является консервативным и наименее подверженным рискам. Место деятельности Общества – г. Москва.

Свободные денежные средства Общество вкладывает в ценные бумаги при посредничестве инвестиционных компаний, в уставные капиталы иных предприятий, банковские депозиты и т.д.

Также Общество не оставляет и социально-благотворительной деятельности, считая её не менее важным направлением деятельности Общества.

Перспективы развития Общества

Используя полученный ранее опыт и имея свободные денежные средства, Общество планирует поиск и реализацию новых перспективных проектов как на рынке недвижимости, так и на рынке ценных бумаг/иных финансовых инструментов.

Кроме того, Общество активизирует попытки расширения сферы деятельности с учетом возможностей, предоставляемых текущим кризисом.

Компания, действуя прагматично и осмотрительно, сохраняет достаточно высокий уровень платежеспособности и ликвидности.

Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

№ п/п	Вид ресурса	Объем потребления в	
		натуральном выражении	денежном выражении, тыс. руб.
1	Тепловая энергия	14,19 ГКал	32,07
2	Электрическая энергия	143 284,58 кВт	663,73
3	Бензин автомобильный	10,0	0,55
4	Топливо дизельное	8 6574,94 л	543,78
5	Газ естественный (природный)	-	-

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

В соответствии с законодательством РФ на Общем годовом собрании акционеров (Протокол № 39 от 26 мая 2025 года) было утверждено распределение чистой прибыли за 2024 год и нераспределенной прибыли прошлых лет по статье дивиденды в размере 98 462 470 рублей, что составляет 85 руб. на 1 обыкновенную акцию:

Информация о выплаченных дивидендах в 2024 году, по состоянию на 31.12.2025 г.	96 269 810.0 руб. (без вычета НДФЛ)
По состоянию на 01.01.2026 г. не выплачено дивидендов на сумму*	2 192 660.0 руб. (без вычета НДФЛ)

* Объявленные дивиденды по акциям эмитента выплачены эмитентом не в полном объеме в связи с отсутствием у эмитента и регистродержателя акций эмитента актуальных (действующих) платежных реквизитов, адресов и паспортных данных некоторых акционеров. В соответствии с п.5 ст.45 ФЗ «Об акционерных обществах» «Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно информировать держателя реестра акционеров общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки».

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

В условиях кризисных явлений в национальной и мировой экономике, в том числе недостаточной ликвидности компаний, введение санкций против РФ, специальной военной операции снижается экономическая активность населения и платежеспособность корпоративных клиентов и, как следствие, спрос на услуги, предлагаемые Компанией.

Стоит также упомянуть о динамике цен на нефть и курса доллара США, поскольку они более всего влияют на российский фондовый рынок и создают внешнюю конъюнктуру

Как показал опыт, экономический кризис в РФ напрямую влияет на потребительскую активность граждан. И хотя Москва, в которой Компания осуществляет свою деятельность, относится к наиболее экономически стабильным регионам Российской Федерации, спад потребительской активности отражается и на ней, увеличивая естественный отток арендаторов, тем самым увеличивая период поиска новых арендаторов и, соответственно, простоя площадей, сдаваемых в аренду, вынуждая Компанию уменьшать арендные ставки, что влечет за собой снижение доходности.

Основными факторами финансовых рисков являются валютные курсы, процентные ставки, ликвидность, риск неполучения или несвоевременного получения оплаты за оказанные услуги, риск увеличения стоимости материалов, тарифов на электроэнергию и коммунальные услуги, взаимодействие с поставщиками и потребителями.

Существенным фактором, влияющим на расходы и, как следствие, финансовый результат Общества, является уровень инфляции, а также риск возникновения непредвиденных расходов, как следствие общей нестабильной социально-экономической ситуации в стране.

Не менее существенным фактором, влияющим на финансовый результат Общества, являются последствия проведение специальной военной операции.

Нововведения в налоговом законодательстве существенно увеличивают расходы владельцев зданий, с большой разницей между балансовой и кадастровой стоимостью, что, в свою очередь, в условиях спада потребительской активности также негативно сказывается на основном виде экономической деятельности Компании – сдачу в аренду недвижимости.

Помимо этого, Компания размещает свободные денежные средства в депозитах и других финансовых инструментах. В условиях фоне мирового финансового кризиса, существует риск невозврата депозитных вкладов или непогашения депозитных сертификатов, а также непогашения эмитентами выпущенных долговых обязательств.

Деятельность Компании осуществляется в обширном правовом поле. Общество является субъектом регулирования со стороны органов безопасности, налоговых органов и др.

Компания регулярно проводит мониторинг законодательства и оперативно принимает необходимые меры для обеспечения соответствия деятельности Общества действующему законодательству Российской Федерации.

Изменения в налоговом законодательстве могут привести к предъявлению налоговыми органами претензий по сделкам и методам учета, по которым раньше претензий с их стороны не было. Влияние этого риска выражается в непринятии к

зачету некоторых расходов Общества в налогооблагаемой базе, начислении дополнительных налогов, пеней и штрафов.

Указанные недостатки проявляются как в отношении общих гражданско-правовых отношений, так и в отношении специальных отраслей нормативно-правового регулирования – налогового, акционерного, законодательства о ценных бумагах и других отраслей.

Руководство АО «РусСДО» осознает подобные риски и осуществляет действия, направленные на повышение конкурентоспособности услуг, оказываемых Компанией. Кроме того, Компания защищает интересы своих акционеров и не допускает враждебных поглощений конкурентами. Руководство АО «РусСДО» оставляет за собой право выступить с инициативой реорганизации с другими предприятиями отрасли лишь том в случае, если данная реорганизация существенно улучшит показатели объединенной компании и лишь с одобрения акционеров, как указано в Уставе Компании.

Крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность

В 2025 году сделок, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации признаются крупными или заинтересованными, не проводилось.

Сведения о лице, занимающем должность Генерального директора Акционерного общества «РусСДО»

Федулова Ирина Вилисовна

Ирина Вилисовна Федулова родилась в г. Москве в 1971 году. Имеет высшее образование, окончила Московский технический университет связи и информатики по специальности многоканальная электросвязь. В 1993 году пришла в АО «АСВТ», где начала работать инженером. С 1995 года — ведущий инженер, в 1997-м году заняла должность директора по акционированию и рынку ценных бумаг, с 2001 года — финансовый директор, с 2004 года — заместитель генерального директора АО «АСВТ». В мае 2006 года избрана Генеральным директором АО «АСВТ».

Начиная с года занимала должность финансового директора АО «РусСДО».

С февраля 2026 года была избрана генеральным директором АО «РусСДО».

Кандидат экономических наук, мастер делового администрирования (МВА), академик Международной Академии связи, Международной Академии информатизации. Работает в других предприятиях.

Ирина Вилисовна Федулова замужем, имеет троих детей.

Опыт и накопленные знания Федуловой И.В. успешно применяются в Компании с целью повышения конкурентоспособности, определения новых направлений развития, оптимизации бизнес-процессов на предприятии, привлечения новых профессионалов на предприятие, эффективного привлечения Компанией финансовых ресурсов и их наиболее полезного для основной деятельности использования.

В 2009 году присвоено звание «Мастер связи».

В 2011 году Ирина Вилисовна стала победителем в XII Московском конкурсе «Женщина – директор года».

В 2012 году награждена медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.

В 2016 году награждена Почетной грамотой Министерства связи и массовых коммуникаций РФ.

В 2018 году – Благодарность Президента РФ За достигнутые трудовые успехи и многолетнюю добросовестную работу.

Награждена орденом Русской Православной церкви Преподобного Серафима Саровского II степени, орденом Белорусской Православной Церкви Святителя Кирилла Туровского I степени, Памятным Знаком-Орденом II степени «За подвиг храмостроительства» и многими другими.

Федулова И.В. развивает процесс улучшения имиджа Компании в глазах клиентов, деловых и финансовых кругов России.

Доля в уставном капитале Общества (доля обыкновенных акций) составляет 27,99 %.

В течение отчетного года сделок по приобретению или отчуждению акций АО «РусСДО» Федуловой И.В. не совершались.

Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность Генерального директора

Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего пост Генерального директора Общества, регламентируются трудовым контрактом.

Совет директоров (наблюдательный совет) в Обществе не предусмотрен.

Соблюдение Кодекса корпоративного управления

Акции АО «РусСДО» не включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам на организаторе торговли на рынке ценных бумаг.

В Компании своевременно проводится независимый аудит финансовой отчетности.

Избранные органы управления Общества работают на постоянной основе.

В Обществе существуют отработанные механизмы своевременного выявления и упреждения корпоративных конфликтов. В соответствии с требованиями законодательства и внутренних документов Общества осуществляются подготовка, оформление и совершение сделок с заинтересованностью, уведомление акционеров и прочих заинтересованных лиц о сделках с ценными бумагами Общества. Годовые результаты и бухгалтерская отчетность Общества представляются пользователям в понятном формате, снабжены всеми необходимыми для принятия взвешенных решений пояснениями.

В дальнейшем Компания планирует работать в следующих направлениях:

- совершенствовать корпоративное управление в Обществе;
- совершенствовать механизмы защиты интересов Общества и его акционеров;
- следовать установленным стандартам деловой прозрачности и информационной открытости Общества;
- соблюдать порядок работы, взаимоподчиненность и подотчетность органов управления Общества, а также
 - определять сферы их ответственности перед акционерами Общества;
 - совершенствовать механизм предотвращения и/или разрешения корпоративных конфликтов;
 - совершенствовать методы внутреннего и внешнего контроля эффективности деятельности Общества.

**Финансовые результаты АО «РусСДО» за 2024-2025 гг.
(тыс. рублей)**

Показатель	№ стр.	2024	2025
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг	1	90 797	96 718
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	2	28 903	29 174
в том числе амортизация	3	15 993	9 671
Коммерческие и управленческие расходы	4	33 680	37 684
Прибыль (убыток) от продаж	5	28 214	29 860
Разница между прочими доходами и расходами	6	(29 995)	23 163
ЕБИТДА (Прибыль до налогов, процентов к уплате, амортизации и переоценки)	7	27 122	63 637
Рентабельность ЕБИТДА, %	8	29,87%	65,8 %
Прибыль (убыток) до налогообложения	9	(1 781)	53 023
Налог на прибыль	10	4 655	(9 785)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	11	2 874	43 238
Капитал и резервы на конец года	12	741 074	685 848
ROE (Рентабельность собственного капитала)	13	12,25%	14,1 %
Количество выпущенных обыкновенных акций, шт.	14	1 158 382	1 158 382
EPS (Чистая прибыль на обыкновенную акцию)	15	0,01	0,04

Финансовый результат Общества по итогам 2025 года по Доходу от основного вида деятельности - сдачи в аренду офисных помещений – не смотря на все сложности, удалось удержать наравне с прежним уровнем.

Однако, 16 декабря 2025 года в здании, принадлежащем Обществу и расположенному по адресу: г. Москва, пер. Графский, д. 14, к.1, - на втором этаже произошел пожар.

Согласно заключению пожарно-технической экспертизы очаг возгорания находился в помещении арендатора, который, по мнению экспертов, эксплуатировал помещение с нарушением установленных требований. Однако, точную причину пожара экспертам установить не удалось.

В результате пожара Обществу был причинен значительный материальный ущерб. В настоящее время Обществом принимаются все необходимые меры по устранению последствий пожара и восстановлению нормально финансово-хозяйственной деятельности.

В соответствии с законодательством и нормативными актами РФ, Общество провело переоценку портфеля ценных бумаг, в результате чего по сравнению с прошлым годом в бухгалтерском балансе и возник внереализационная прибыль (Разница между прочими доходами и расходами) по году.

Переоценка портфеля ценных бумаг производится в соответствии с нормативными актами РФ ежемесячно и является существенным фактором влияния на финансовый результат.

**Чистые активы АО «РусСДО» за 2024-2025 гг.
(тыс. рублей)**

Наименование показателя	2024	2025
АКТИВЫ		
Нематериальные активы	—	—
Основные средства	116 155	125 273
Незавершенное строительство	—	—
Доходные вложения в материальные ценности	—	—
Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения		
Прочие внеоборотные активы	541 292	491 644
Запасы	345	43
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	—	—
Дебиторская задолженность	300 686	274 589
Денежные средства	98	11
Прочие оборотные активы	—	—
ИТОГО АКТИВЫ	958 576	891 560
ПАССИВЫ		
Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	—	—
Прочие долгосрочные обязательства	182 308	167 946
Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	—	—
Кредиторская задолженность	31 478	36 150
Резервы предстоящих расходов	—	—
Прочие краткосрочные обязательства	3 716	1 616
ИТОГО ПАССИВЫ, ИСКЛЮЧАЕМЫЕ ИЗ СТОИМОСТИ АКТИВОВ	217 502	205 712
СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	741 074	685 848

Сведения об общем количестве акционеров, в отношении которых приостановлены направление сообщений о проведении заседания или заочного голосования и (или) бюллетеней для голосования, выплата дивидендов, и о доле, принадлежащих им акций в уставном капитале Общества и в общем количестве голосующих акций

Таких акционеров в Обществе нет.