ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ЦЕНТРАКАДЕМСТРОЙ»

ЗА 2014 ГОД

ПОДПИСАН:
генеральным директором Н.А.Пучковым
главным бухгалтером Л.В.Артамоновой

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЁН:
решением совета директоров
(протокол №05_1/15 от 06.04.2015г.)

достоверность данных, содержащихся в настоящем отчете подтверждена ревизионной комиссией общества от 27.03.2015г.

УТВЕРЖДЁН:
годовым собранием акционеров 30.04.2015г.
(протокол №27 от 07.05.2015г)

местонахождение эмитента: 117312, РФ, г.Москва, ул.Вавилова, д.53, корп.1

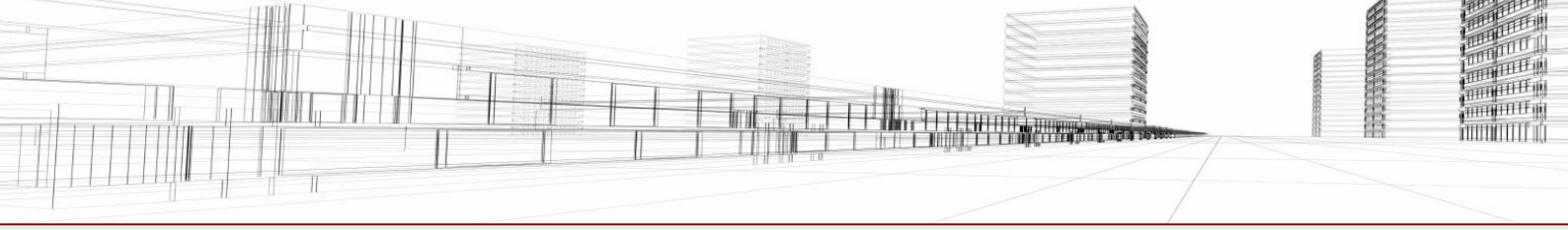
код эмитента: NE

адреса страниц в сети интернет, на которых раскрывается информация, содержащаяся в отчёте:
www.disclosur.ry/issuer/7736119390/
www.aocas.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Введение	**3**
Раздел 1	**Общие положения**	**4**
	1.1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли и и приоритетные направления его деятельности	**4**
	1.2. Отчёт совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности	**5**
Раздел 2	**Корпоративное управление**	**6**
	2.1. Принципы и документы корпоративного управления общества	**6**
	2.2. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	**6**
	2.3. Информация об органах управления и контроля общества	**7**
	2.3.1. Совет директоров и генеральный директор общества	**7**
	2.3.2. Ревизионная комиссия общества	**11**
	2.4. Секретарь совета директоров общества	**13**
	2.5. Сведения об аудиторе общества	**14**
	2.6. Сведения об организации, осуществляющей учёт прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	**15**
	2.7.Сведения об оценщике эмитента	**15**
	2.8. Сведения о консультантах эмитента	**15**
	2.9. Сведения об иных лицах, подписавших отчет	**16**
	2.10. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	**17**
Раздел 3	**Ценные бумаги и акционеры эмитента**	**19**
	3.1. Ценные бумаги и сведения об акционерах эмитента	**19**
	3.2. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	**20**

Раздел 4	**Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента**	**22**
	4.1. Общая оценка эффективности управления финансовыми ресурсами общества	**22**
	4.2. Сведения о совершённых эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	**23**
	4.3. Информация об объёме каждого из использованных обществом в отчётном году видов энергетических источников в денежном и натуральном выражении	**24**
Раздел 5	**Факторы риска, связанные с деятельностью эмитента и с приобретением размещённых эмиссионных ценных бумаг**	**25**
	5.1. Отраслевые риски	**25**
	5.2. Страновые и региональные риски	**25**
	5.3. Финансовые риски	**26**
	5.4. Правовые риски	**26**
Раздел 6	**Кадровая и социальная политика эмитента**	**27**



ВВЕДЕНИЕ

Обязанность акционерного общества раскрывать и публиковать на странице в сети интернет информацию в форме годового отчёта основывается на нормах законодательства РФ:

- п.1 ст.92 Федерального закона РФ от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с последними изменениями от 5 мая, 21 июля, 22 декабря 2014);

- п.70.1. гл.70 Положения Банка России от 30.12.2014г. №454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» (диапазон действия версии: с 16.03.2015г.).

Настоящий отчет содержит оценки и краткие прогнозы уполномоченных органов управления общества касательно перспектив развития общества и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.

Приобретение ценных бумаг общества связано с рисками, описанными в настоящем отчёте.

В настоящем отчете информация, относящаяся к показателям финансово-экономической деятельности общества приводится за 7 последних завершенных финансовых лет, т.к. общество, как эмитент, осуществляет свою деятельность с 1992 года.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество, как эмитент, не осуществляло дополнительную эмиссию ценных бумаг. Размещённые акции общества не допущены к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг, не имеют официальных котировок.

Размер доли уставного капитала общества, находящийся в государственной собственности принадлежит Академии наук России и составляет 16,99%.

РАЗДЕЛ 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

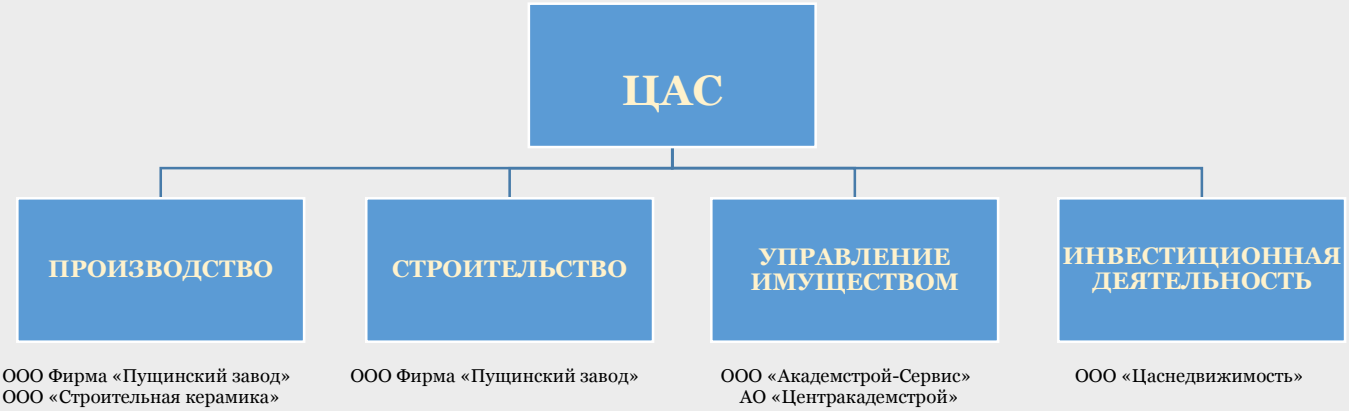
1.1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли и приоритетные направления его деятельности

Общество является головной компанией группы компаний Центракадемстрой (сокращённо – «ЦАС») и имеет консолидирующее владение долями в уставных капиталах своих дочерних обществ, именно поэтому положение общества и приоритетные направления его деятельности нельзя рассматривать без учёта всей группы компаний Центракадемстрой.

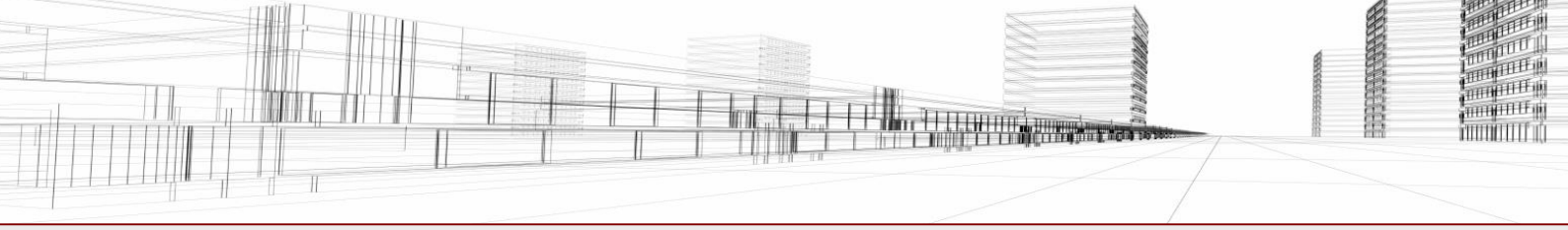
Группа Центракадемстрой имеет диверсифицированную структуру бизнеса, позволяющую ей эффективно осуществлять деятельность в рамках своей основной специализации, – гражданское строительство и производство строительных материалов, а также, заниматься деятельностью по управлению своим имуществом, реализацией жилой недвижимости.

Диверсифицированный бизнес более устойчив к меняющейся экономической обстановке, и даёт возможность:

- получать доход из различных не связанных между собой источников;
- эффективно распределять денежные средства между направлениями деятельности в группе с целью инвестирования в новые виды бизнеса;
- получать ассортиментные преимущества перед другими компаниями в связи с возможностью предложения новых товаров и услуг;
- расширять сегмент присутствия группы компаний эмитента на рынке сбыта.



В сфере управления имуществом и в целях сохранения и поддержания потенциала общества, Центракадемстрой продолжает осуществлять деятельность по сдаче в коммерческую аренду своих площадей (г.Москва, г.Санкт-Петербург, г.Пущино, г.Троицк, г.Таруса). Класс коммерческой недвижимости общества относится к классу В- (офисные помещения) и С (производственные помещения).



За последние отчётные 7 лет, структура спроса на аренду офисных помещений по метражу остаётся стабильной и неизменной, - лидером являются самые маленькие блоки до 100 кв.м. и небольшие складские помещения, расположенные вблизи центра обеих столиц: г.Москвы и г.Санкт-Петербурга.

В связи с факторами удобства расположения офисных площадей общества и привыканием арендаторов к местоположению их офиса, - простоя коммерческой недвижимости у общества не было и в настоящее время нет.

Одним из основных направлений развития группы компаний общества является ввод в строй более эффективного современного оборудования.

Приоритетными направлениями деятельности группы компаний Центракадемстрой в отчётном году являлись:

- производство строительных изделий на площадке ООО Фирма «Пущинский завод»
- сдача недвижимости в аренду
- организация производства утеплителей

1.2. Отчёт совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

На сегодня, обществом успешно выполнены, намеченные советом директоров еще в прошлые годы мероприятия, это:

1. оформлены в собственность земельные участки, которые расположены под объектами недвижимости общества;
2. на производствах дочерних обществ успешно внедрены современные технологии энергосбережения.

Совет директоров продолжает разработку планов по обновлению/замене номенклатуры продукции, производимой на площадках дочерних структур общества, в том числе начатая в 2013 году обширная модернизация производства, по мере её реализации, претерпела некоторые изменения в части реструктуризации производства на площадке ООО «Строительная керамика».

Обновлённая программа модернизации производства группы компаний Центракадемстрой представлена в таб.1 на следующей странице.

Таб.1

период внедрения и участник программы	период внедрения и участник программы
2013 – **2016**	2015 – **2017**
ООО Фирма «Пущинский завод»	**ООО «Строительная керамика»**
• организация выпуска новой конструктивной системы полносборного каркаса для строительства жилых и социальных объектов • организация обработки древесины и увеличения номенклатуры изделий из дерева	• организация производства утеплителей

РАЗДЕЛ 2

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

2.1. Принципы и документы корпоративного управления общества

Корпоративное управление в обществе основано на двух основных принципах:

Ответственность:

- общество признаёт права всех заинтересованных лиц, предусмотренных законодательством РФ;
- общество открыто для сотрудничества с заинтересованными лицами в целях своего дальнейшего развития и обеспечения финансовой устойчивости.

Прозрачность:

- общество обеспечивает своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся его деятельности, в том числе о результатах его экономической деятельности, структуре управления, о финансовом положении.

2.2. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Эмитент в своей деятельности в области корпоративного управления старается максимально придерживаться принципов, рекомендованных Кодексом корпоративного поведения.

Корпоративных конфликтов, связанных с ненадлежащим выполнением обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения, не возникало.

2.3. Информация об органах управления и контроля общества

Структура органов управления общества осталась неизменной и имеет трёхзвенную структуру управления:



Совет директоров общества, в соответствии с уставом общества, состоит из 7-ми лиц, избираемых ежегодно годовым собранием акционеров.

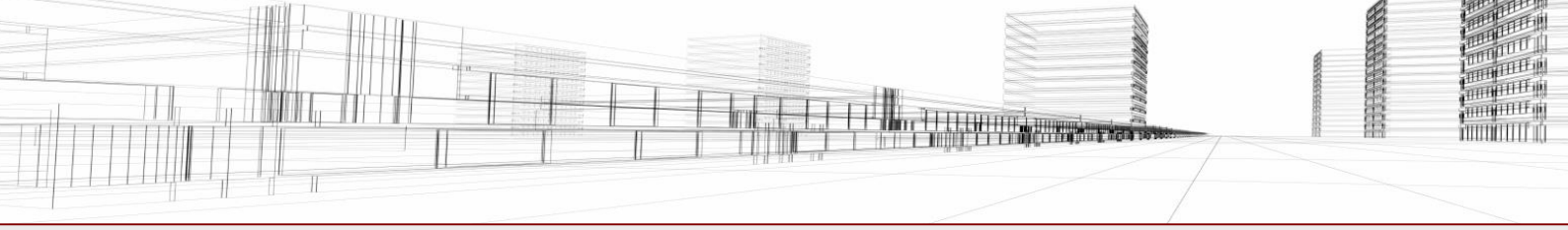
Органами контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества является Ревизионная комиссия общества, состоящая из 3-х лиц, избираемых ежегодно годовым собранием акционеров общества и независимая Аудиторская организация, которая также утверждается общим годовым собранием акционеров и действует на основании возмездного договора на оказание аудиторских услуг.

2.3.1. Совет директоров и генеральный директор общества

В период между общими годовыми собраниями акционеров общества изменений не было.

Краткая информация по лицам, входящим в состав совета директоров общества:

Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Боброва Людмила Владимировна** ООО «Цаскапстрой-1», генеральный директор	**1**
краткие биографические данные	1953 года рождения образование: 1. Московский институт коммунального хозяйства и строительства с 2005г.- по настоящее время - учредитель и генеральный директор ООО «ЦАСкапстрой-1»	
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента	



Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Баранов Сергей Витальевич** ООО «Управление строительства Академстрой»	**2**
краткие биографические данные	1971 года рождения образование: 1. Петербургский государственный университет путей сообщения с 1996 по 1998 г.: заместитель директора в ЗАО «Новик» с 1998 по 2006г.: ЗАО «Управление строительства Академстрой», начальник сметно-договорного отдела, коммерческий директор, зам.генерального директора, генеральный директор с 2006г. – по настоящее время – генеральный директор ООО «Управление строительства Академстрой»	
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента	

Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Бирков Алексей Юрьевич** ЗАО «СМП-1», генеральный директор	**3**
краткие биографические данные	1957 года рождения образование: 1. Макеевский инженерно-строительный институт, кафедра ПГС В 1980г. по распределению был направлен в г. Учкудук УзССР на стройки Минсредмаш, где проработал до 1989г., занимая должности от мастера до начальника строительного управления. В 1989г. переведен в Институт ядерных исследований (ИЯИ) Академии наук РФ на должность начальника сметно-договорного отдела. В 1991г. – генеральный директор малого арендного мобильного предприятия АСМ-1м. С 1993г. - по настоящее время – генеральный директор ЗАО «СМП-1»	
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента	

Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Голубев Владимир Андреевич** ООО Фирма «Пущинский завод» генеральный директор	**4**
краткие биографические данные	1950 года рождения образование: Горьковский инженерно-строительный институт Одновременно с учёбой работал на Ново-Оскольском комбинате ЖБК треста стройматериалов. Далее мастером, главным инженером, генеральным директором на Пущинском заводе стройматериалов (ныне – ООО Фирма «Пущинский завод»	
размер участия в уставном капитале эмитента	доля участия лица в уставном капитале: 0,05% доля принадлежащих лицу обыкновенных акций: 0,07%	
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Кузьмин Александр Дмитриевич** ООО «Управление механизации и автотранспорта ЦАС» генеральный директор	**5**
краткие биографические данные	1952 года рождения образование: Норильский вечерний индустриальный институт Одновременно с учебой работал водителем, машинистом передвижного крана, мастером в СУ, начальником участка. После окончания института - главный инженер, начальник управления, зам.управляющего трестом «Строймеханизация» г.Норильска С 1990г. – по настоящее время - генеральный директор ООО «УМиА ЦАС»	
размер участия в уставном капитале эмитента	0,09%	
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Назарова Ирина Ивановна** АО «Центракадемстрой», заместитель генерального директора по экономике ООО «ЦАСнедвижимость», генеральный директор	**6**
краткие биографические данные	1959 года рождения образование: 1. Оренбургский техникум механизации учёта ЦСУ РСФСР 2. Московская высшая школа профсоюзного движения ВЦСПС им. Н.М.Шверника Работала бухгалтером, старшим бухгалтером, старшим экономистом, главным бухгалтером в подразделениях Центракадемстрой. С 1999 г. по настоящее время работает в обществе, - сначала главным бухгалтером, затем заместителем генерального директора по экономике	
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента	

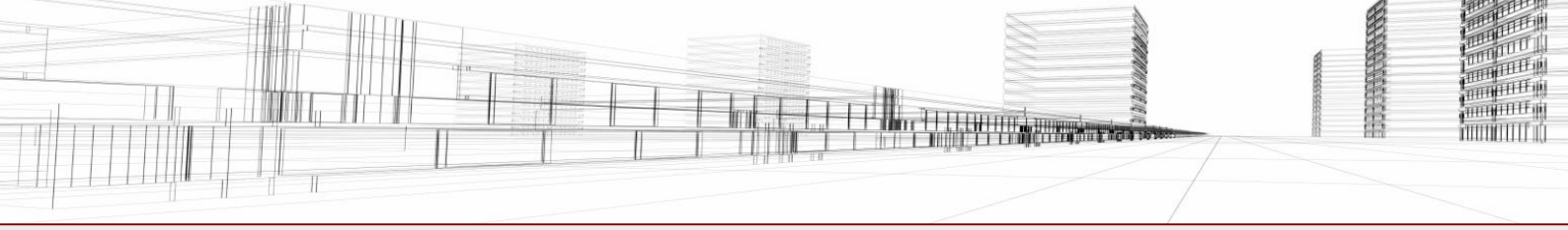
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Пучков Николай Анатольевич** АО «Центракадемстрой», генеральный директор	7
краткие биографические данные	1954 года рождения образование: 1. Институт инженеров водного транспорта Мастер СУ-9 Стройтрест «ГлавНовосибирскСтрой», мастер в СУ-6 монтажного отряда треста Мурманскморстрой г.Дудинка, мастер плавучего строительного отряда, начальник ПТО производственного строительно-монтажного объединения «Норильскстрой», главный инженер СМУ-17 ЦАС, зам.генерального директора по производству Управления строительства «Центракадемстрой» с 1997 года – по настоящее время - генеральный директор АО «Центракадемстрой»	
размер участия в уставном капитале эмитента	20.004 %	

Образование (назначение или избрание) единоличного исполнительного органа общества входит в компетенцию совета директоров общества.

В отчётном 2014 году, решением совета директоров, на должность генерального директора вновь был назначен Пучков Николай Анатольевич.

Вознаграждение лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества (генерального директора) осуществляется по решению совета директоров общества в соответствии с его трудовым договором (контрактом).

Принятие решений по вопросам об установлении размера вознаграждений и компенсаций председателю и членам совета директоров общества относится к компетенции совета директоров общества. В отчётном периоде решение по этим вопросам принималось только в отношении генерального директора общества.



Персональный состав совета директоров общества в периоды между годовыми собраниями акционеров в динамике изменений за 5 последних лет:

29.04.2011 - 28.04.2012	28.04.2012 - 30.04.2013	30.04.2013 - 30.04.2014	30.04.2014 - 30.04.2015	на следующий период 2015/2016 баллотируются кандидаты:
Боброва Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна
Грошиков Анатолий Павлович	**Стариков** Владимир Юрьевич	**Стариков** Владимир Юрьевич	**Баранов** Сергей Витальевич	**Баранов** Сергей Витальевич
Голубев Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Бениньи** Андреа
Кузьмин Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Бирков** Алексей Юрьевич
Назарова Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Стариков** Владимир Юрьевич
Пучков Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич генеральный директор	**Голубев** Владимир Андреевич
Подлипняк Юрий Филиппович	**Подлипняк** Юрий Филиппович	**Подлипняк** Юрий Филиппович	**Бирков** Алексей Юрьевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич
				Назарова Ирина Ивановна
				Пучков Николай Анатольевич

2.3.2. Ревизионная комиссия общества

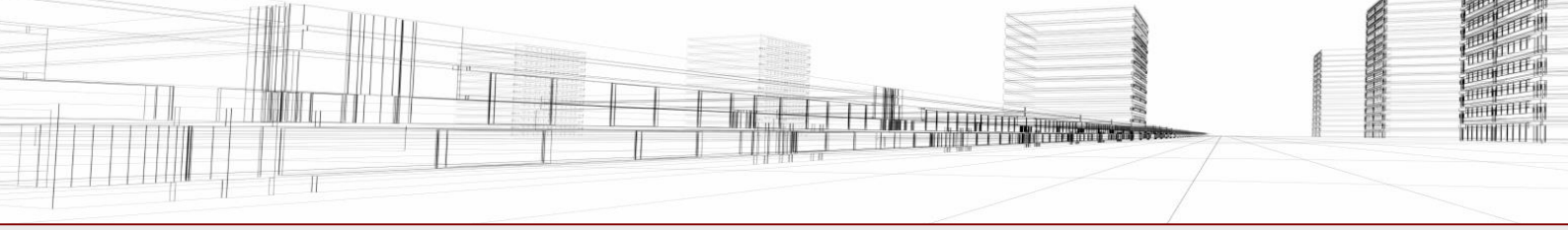
Согласно п.9.1. ст.9. устава общества, для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента ежегодно, годовым собранием акционеров избирается Ревизионная комиссия.

Функции ревизионной комиссии уставом эмитента не определены.

Ревизионная комиссия действует на основании внутреннего документа общества, а именно, - утвержденного общим собранием акционеров Положения о ревизионной комиссии, согласно которому количественный состав ревизионной комиссии составляет 3 лица.

Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности общества осуществляется по итогам деятельности общества за год, а также во всякое время:

- по инициативе самой ревизионной комиссии (ревизора) общества;
- по решению общего собрания акционеров общества;
- по решению наблюдательного совета общества;
- по требованию акционеров (акционера) общества, владеющего в совокупности не менее чем 10% голосующих акций общества.



По требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, лица, занимающие должности в органах управления, обязаны представить запрашиваемые ревизионной комиссией документы о финансово-хозяйственной деятельности общества.

Общество не имеет службы внутреннего аудита.

Обществом не разработан внутренний документ, устанавливающий правила по предотвращению использования инсайдерской информации, а так же по обеспечению защиты персональных данных его сотрудников.

Изменения в составе ревизионной комиссии между годовыми собраниями акционеров общества не произошли.

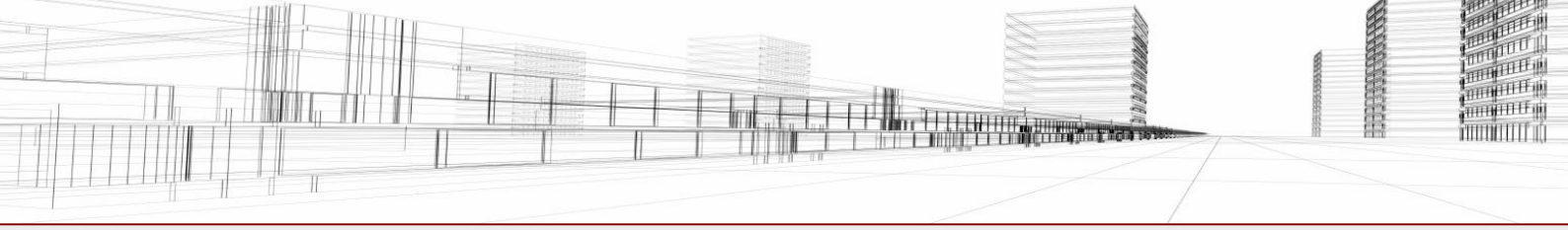
Членам ревизионной комиссии вознаграждений и компенсаций не выплачивалось.

Персональный состав ревизионной комиссии общества в динамике изменений за последние 4 отчётных периода между годовыми собраниями акционеров:

29.04.2011г – 28.04.2012	28.04.2012-30.04.2013	30.04.2013-30.04.2014	30.04.2014-30.04.2015
Печникова Надежда Константиновна	**Печникова** Надежда Константиновна	**Печникова** Надежда Константиновна	**Печникова** Надежда Константиновна
Лабузова Лидия Николаевна	**Лабузова** Лидия Николаевна	**Лабузова** Лидия Николаевна	**Кушнаренко** Лидия Александровна
Мелихова Надежда Фёдоровна	**Мелихова** Надежда Фёдоровна	**Мелихова** Надежда Фёдоровна	**Мелихова** Надежда Фёдоровна

Краткая информация по лицам, входящим в состав Ревизионной комиссии эмитента:

Фамилия, Имя и Отчество	**Печникова Надежда Константиновна** председатель ревизионной комиссии	**1**
место работы должность образование	АО «Центракадемстрой», главный специалист по сметам образование: 1. Московский государственный строительный Университет, кафедра гражданское строительство	
размер участия в уставном капитале ОАО «Центракадемстрой»	не имеет доли в уставном капитале эмитента	

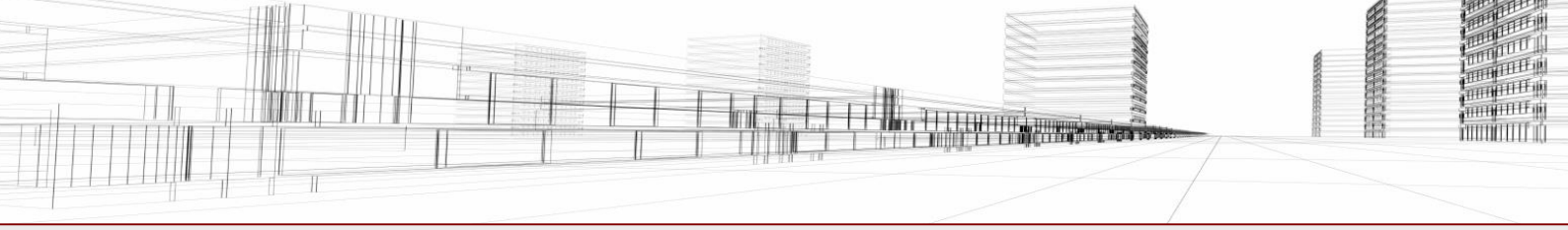


Фамилия, Имя и Отчество	**Кушнаренко Лидия Александровна**	**2**
место работы должность образование	АО «Центракадемстрой», бухгалтер-ревизор образование: 1. Московский технологический институт, кафедра экономики и бухгалтерского учета	
размер участия в уставном капитале ОАО «Центракадемстрой»	не имеет доли в уставном капитале эмитента	
Фамилия, Имя и Отчество	**Мелихова Надежда Фёдоровна**	**3**
место работы должность образование	ООО «Цаскапстрой-1», главный бухгалтер образование: высшее	
размер участия в уставном капитале ОАО «Центракадемстрой»	не имеет доли в уставном капитале эмитента	

2.4. Секретарь совета директоров (корпоративный секретарь) общества

Должность секретаря совета директоров общества является штатной.

Фамилия, Имя и Отчество	**Пожильцова Ольга Игоревна**
место работы должность образование	АО «Центракадемстрой», секретарь совета директоров образование: 1. Московский Университет нефте-химической и газовой промышленности им.Губкина, кафедра прикладной математики 2. Московский финансово-юридический Университет, кафедра гражданско-правовых дисциплин
размер участия в уставном капитале эмитента	0,1%



2.5. Сведения об аудиторе общества

Полное и сокращённое наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Юнайтед Аудит Груп»

ООО «Аудиторская фирма «Юнайтед Аудит Групп»

Государственная регистрация:

ИНН 7701051101

КПП 770101001

ОРНЗ 10305010517

ОГРН 1027739704442

Место нахождения: 107066, г.Москва, ул.Ст.Басманная, д.21/4, стр. 18

Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента:

Некоммерческое партнерство «Российская Коллегия аудиторов»

Сокращенное наименование: НП «РКА»

103045, г. Москва, Колокольников пер., д. 2/6, стр. 1, офис 302

Тел./факс (495) 648-76-70,

E-mail isp.dir@rka.org.ru, rufadr@mail.ru

Интернет-сайт http://www.rkanp.ru

Финансовые годы из числа последних шести завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за которые аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой): 2010, 2011, 2012, 2013

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность: годовая

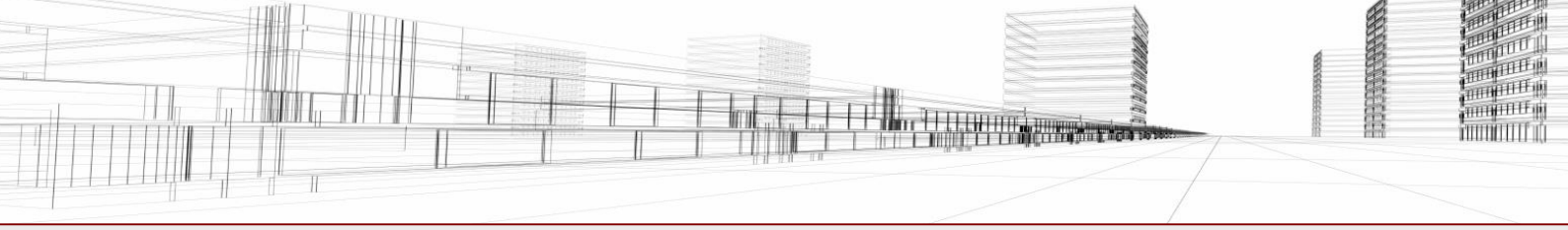
Факторы, которые доказывают независимость аудитора от общества:

- аудитор и его должностные лица не имеют доли в уставном капитале общества;
- аудитору и его должностным лицам не предоставлялись обществом заёмные средства;
- родственных связей и тесных деловых отношений между обществом и аудитором нет;
- должностные лица общества не состоят в трудовых отношениях с аудитором

Порядок выбора аудитора: кандидатура аудитора предварительно утверждается решением советом директоров общества, затем, как рекомендация выносится на утверждение годовым собранием акционеров

Порядок определения размера вознаграждения аудитора:

- размер вознаграждения аудитора утверждается решением совета директоров общества;
- отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет



2.6. Сведения об организации, осуществляющей учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента осуществляет, на основании договора, специализированный регистратор - Закрытое акционерное общество «Сервис-Реестр» (сокращенное фирменное наименование: ЗАО «Сервис-Реестр»).

Место нахождения регистратора: 107045, г.Москва, ул. Сретенка, д.12.

Номер лицензии: 10-000-1-003-01.

Дата выдачи лицензии: 02.03.2004.

Срок действия лицензии: без ограничения срока действия.

Орган, выдавший указанную лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам.

В связи с тем, что эмитент осуществил выпуск бездокументарных ценных бумаг, - централизованное хранение этих бумаг не предусмотрено.

2.7. Сведения об оценщике эмитента

В отчётном периоде, в целях определения рыночной стоимости размещенных ценных бумаг, находящихся в обращении, а так же для определения рыночной стоимости имущества, эмитентом привлекался профессиональный оценщик - Яковлев Владимир Иванович.

Начало оценочной практики с 1995 года после окончания базовых курсов Академии оценки. В 2001 году прошёл полный курс профессиональной переподготовки Института профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

С мая 2001 года зарегистрирован в качестве предпринимателя без образования юридического лица.

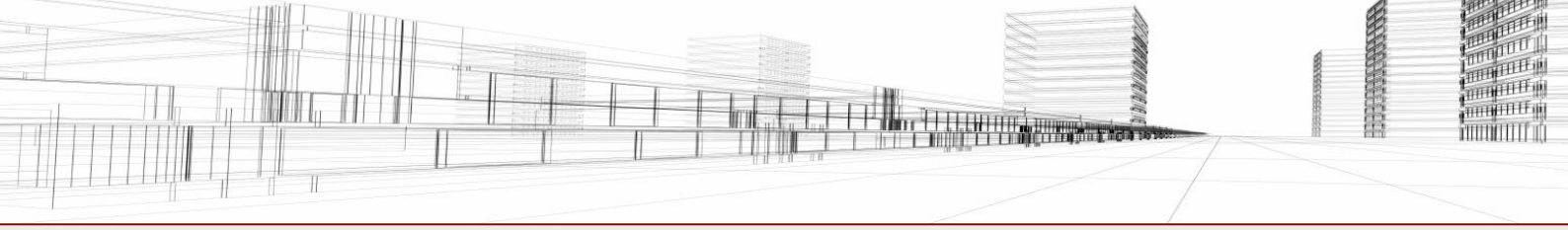
В августе 2001 года получил федеральную лицензию № 69 на осуществление всех видов оценочной деятельности. Прошёл официальную (государственную) аттестацию в порядке, установленном по городу Москве и внесён в реестр профессиональных оценщиков за № 00119/ОС.

Квалификационное звание (аккредитация по Системе РОО) - Сертифицированный оценщик недвижимости Российского Общества Оценщиков. Квалификационное звание (аккредитация по Системе РКО) - Эксперт-оценщик Российской Коллегии Оценщиков.

В октябре 2005 года сдал квалификационный экзамен по оценке недвижимости в соответствии с требованиями Европейских стандартов оценки, утвержденных Европейской группой ассоциаций оценщиков.

2.8. Сведения о консультантах эмитента

Общество не имеет финансового консультанта на рынке ценных бумаг.



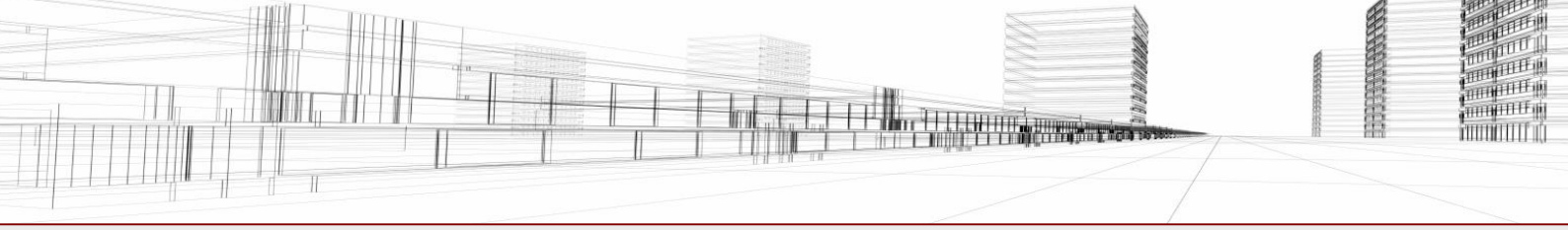
2.9. Сведения об иных лицах, подписавших отчет

Кроме единоличного исполнительного органа эмитента (генерального директора) данный отчёт подписан главным бухгалтером общества:

Фамилия, Имя и Отчество	**Артамонова Лариса Викторовна**
место работы должность образование	АО «Центракадемстрой» главный бухгалтер образование: 1. Институт экономики и антикризисного управления
размер участия в уставном капитале эмитента	долей в уставном капитале эмитента не владеет

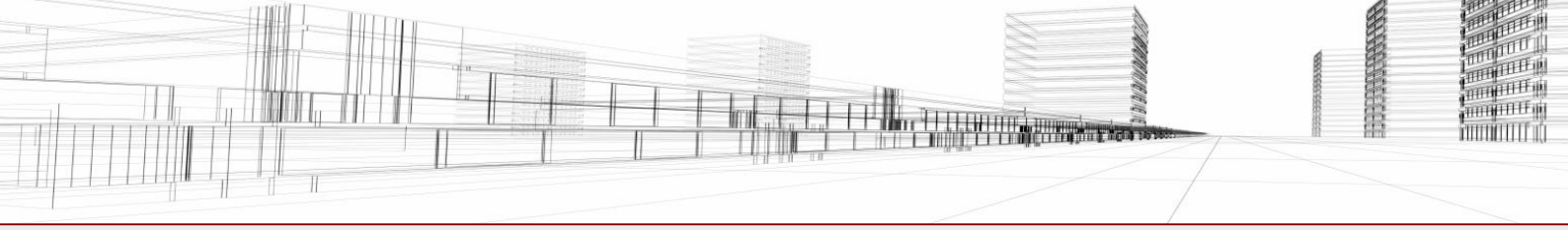
2.10. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

ООО Фирма «Пущинский завод»	
место нахождения	Московская область, г.Пущино
основание признания общества дочерним по отношению к эмитенту	Эмитент в силу преобладающего участия в уставном капитале общества имеет право определять решения, принимаемые таким обществом
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества	100%
размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента
описание основного вида деятельности общества	изготовление железобетонных изделий, металлоконструкций, дверных и оконных блоков, стеклопакетов из дерева (итальянская линия), выполняет строительно-монтажные работы , оказывает транспортные услуги населению
наблюдательный совет	не формируется
лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества	Голубев Владимир Андреевич -является аффилированным лицом эмитента в силу членства в совете директоров



ООО «Строительная керамика»	
место нахождения	Калужская обл., г.Таруса
основание признания общества дочерним по отношению к эмитенту	Эмитент в силу преобладающего участия в уставном капитале общества имеет право определять решения, принимаемые таким обществом
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества	100%
размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента
описание основного вида деятельности общества	организация производства по переработке дерева
наблюдательный совет	не формируется
лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества	Новичков Юрий Иванович

ООО «Академстрой-Сервис»	
место нахождения	г.Санкт-Петербург
основание признания общества дочерним по отношению к эмитенту	Эмитент в силу преобладающего участия в уставном капитале общества имеет право определять решения, принимаемые таким обществом
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества	100%
размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента	23.53%
описание основного вида деятельности общества	управление имуществом (услуги по сдаче имущества в аренду)
наблюдательный совет	не формируется
лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества	Стариков Владимир Юрьевич



ООО «ЦАСНЕДВИЖИМОСТЬ»	
место нахождения	г.Москва
основание признания общества дочерним по отношению к эмитенту	Эмитент в силу преобладающего участия в уставном капитале общества имеет право определять решения, принимаемые таким обществом
размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества	100%
размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента
описание основного вида деятельности общества	инвестиционная деятельность
наблюдательный совет	не формируется
лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества	Назарова Ирина Ивановна является аффилированным лицом эмитента в силу членства в совете директоров

РАЗДЕЛ 3

ЦЕННЫЕ БУМАГИ и АКЦИОНЕРЫ ЭМИТЕНТА

3.1. Ценные бумаги и сведения об акционерах эмитента

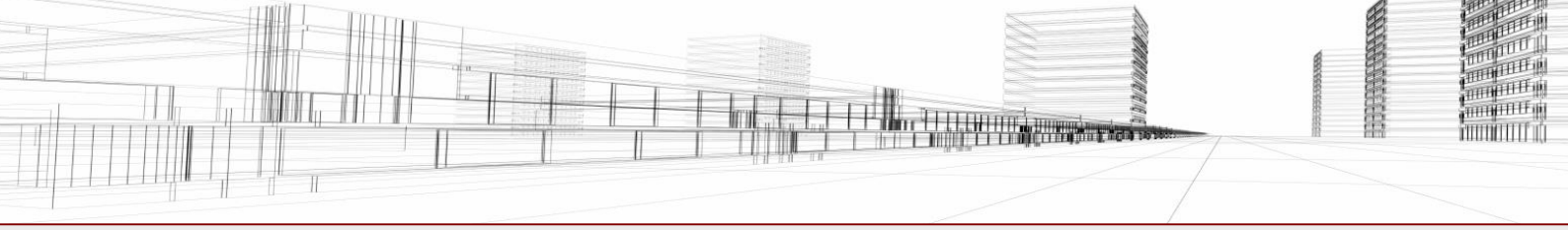
Уставный капитал общества составляет 244510 (двести сорок четыре тысячи пятьсот десять рублей). Номинальная стоимость 1-ой именной акции (обыкновенной и привилегированной типа А) 0,1 рубль. Общество не имеет утверждённой дивидендной политики. Дивидендные выплаты общества не имеют равноускоренного или переменного увеличения. Акции общества не участвуют в биржевом листинге. Существенных ротаций долей в уставном капитале эмитента за отчётный период не происходило. В уставе общества отсутствуют ограничения, касающиеся количества акций в единоличном владении и максимальных числа голосов, предоставляемых одному акционеру.

	Размер доли в уставном капитале общества
Федеральная собственность	16.99%
Физические лица	59.46%
Юридические лица (кроме федеральной собственности)	23.55%



Информация о выпущенных ценных бумагах и их распределении:

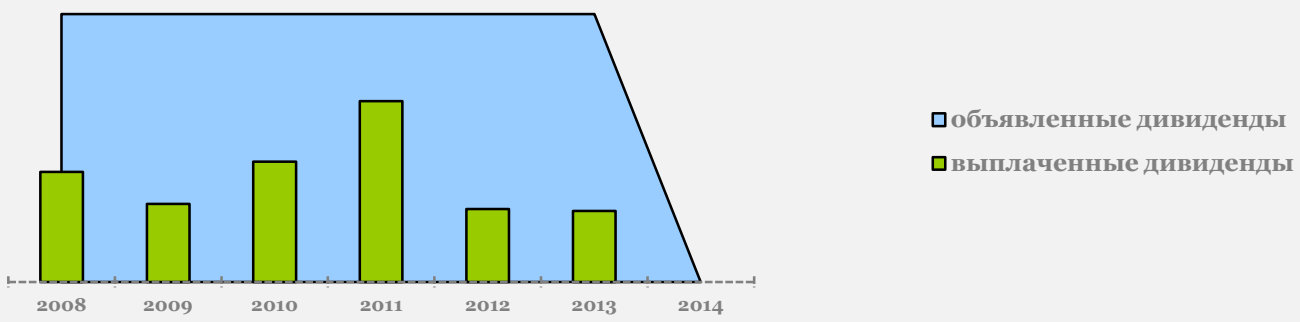
количество эмиссий (выпусков)	**1** (первоначальный)
количество ценных бумаг в обращении в том числе именные эмиссионные бездокументарные акции: 1.**обыкновенные** 2. **привилегированные типа А**	**2 440 510** **1 830 382** (75% УК) **610 128** (25% УК)
количество зарегистрированных в реестре акционеров в том числе: **юридические лица,** из них: частные владельцы федеральная собственность **физические лица**	**4422** **3** 2 1 **4413**



3.2. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Наименование показателя	отчётный период: **2014 год**	отчётный период: **2013 год**	отчётный период: **2012 год**	отчётный период: **2011 год**	отчётный период: **2010 год**	отчётный период: **2009 год**	отчётный период: **2008 год**
Категория акций, для привилегированных акций – тип	акции именные обыкновенные ; привилегированные тип А некумулятивные						
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов	общее годовое собрание акционеров						
дата принятия такого решения	-	30.04.2013	28.04.2012	29.04.2011	30.04.2010	30.04.2009	30.04.2008
дата составления протокола собрания	-	08.05.2013	04.05.2012	05.05.2011	06.05.2010	15.05.2009	14.05.2008
Размер объявленных дивидендов в расчёте на одну акцию, руб.	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям эмитента, руб.	-	244051	244051	244051	244051	244051	244051
Дата составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов	-	18.03.2013	12.03.2012	15.03.2011	17.03.2010	11.03.2009	12.03.2008
Отчётный период, за который выплачиваются объявленные дивиденды	в отчётном 2014 году не было объявленных дивидендов	в 2013 году объявленные дивиденды выплачивались по итогам отчётного 2012 года	в 2012 году объявленные дивиденды выплачивались по итогам отчётного 2011 года	объявленные дивиденды выплачивались по итогам отчётного 2010 года	объявленные дивиденды выплачивались по итогам отчётного 2009 года	объявленные дивиденды выплачивались по итогам отчётного 2008 года	объявленные дивиденды выплачивались по итогам отчётного 2007 года
Установленный срок выплаты объявленных дивидендов	-	по 29 июня 2013 г. включительно	по 27 июня 2012 г. Включительно	до конца 2010 г. с датой начала выплаты 01 июля 2010 г.	до конца 2009 г. с датой начала выплаты 01 июля 2009 г.	до конца 2009г. с датой начала выплаты 01.07.2009	до конца 2008 г. с началом выплаты 01.07.2008г.
Форма выплаты объявленных дивидендов	Дивиденды общества выплачиваются всегда в денежной форме						
Размер чистой прибыли (прибыли к распределению) (тыс.руб.)	8697	3720	6448	2713	14963	7814	33631
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчётного года,%	-	6,56%	3,78%	9%	1,63%	3,123%	0,725%
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	-	64491,40	66403,70	164511,90	109424,30	71117,30	100280,20
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	-	26,38%	27,16%	67,28%	44,8%	29,5	41%

График соотношения
размера объявленных дивидендов к размеру фактически выплаченных
за последние 7 лет

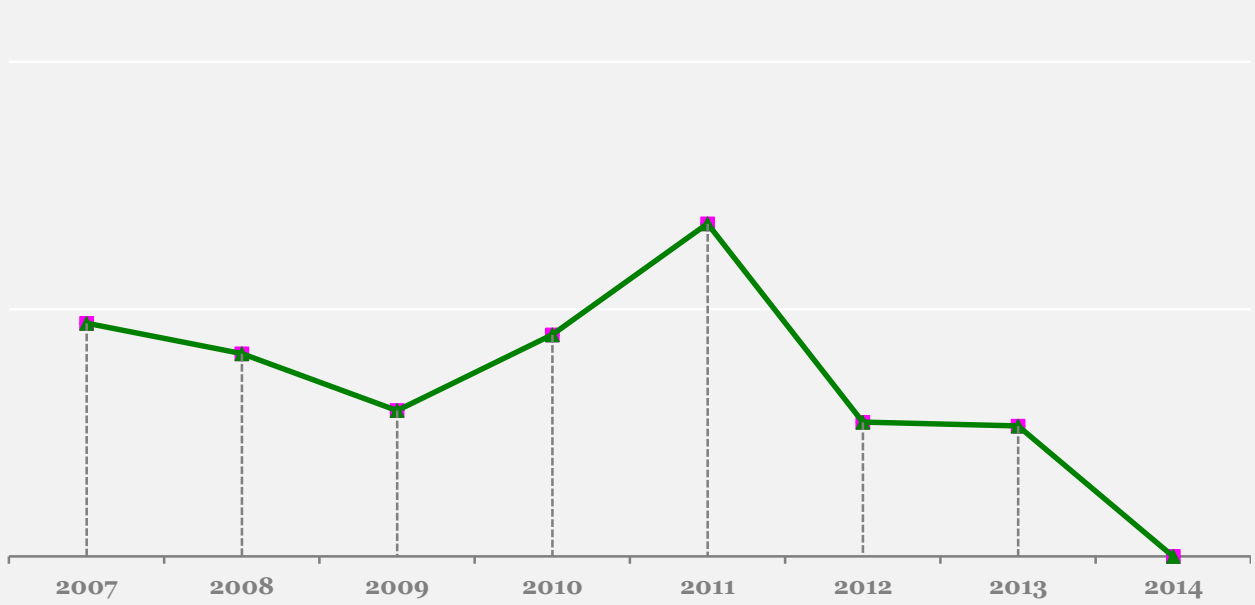


В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены не в полном объёме, - причины невыплаты объявленных дивидендов

объявленные дивиденды выплачиваются эмитентом за последние семь лет не в полном объёме, вследствие нескольких связанных между собой существенных факторов:

- очень низкая динамики активности акционеров по получению дивидендов;
- непривлекательный для инвестора размер объявленных дивидендов в расчёте на одну акцию;
- эмитент не имеет договоров с кредитными учреждениями по вопросу капитализации объявленных дивидендов на индивидуальных счетах своих акционеров

График динамики активности акционеров по получению дивидендов за последние 7 лет
(по итогам 2013 года дивиденды не были объявлены)



РАЗДЕЛ 4

СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

4.1. Общая оценка эффективности управления финансовыми ресурсами общества

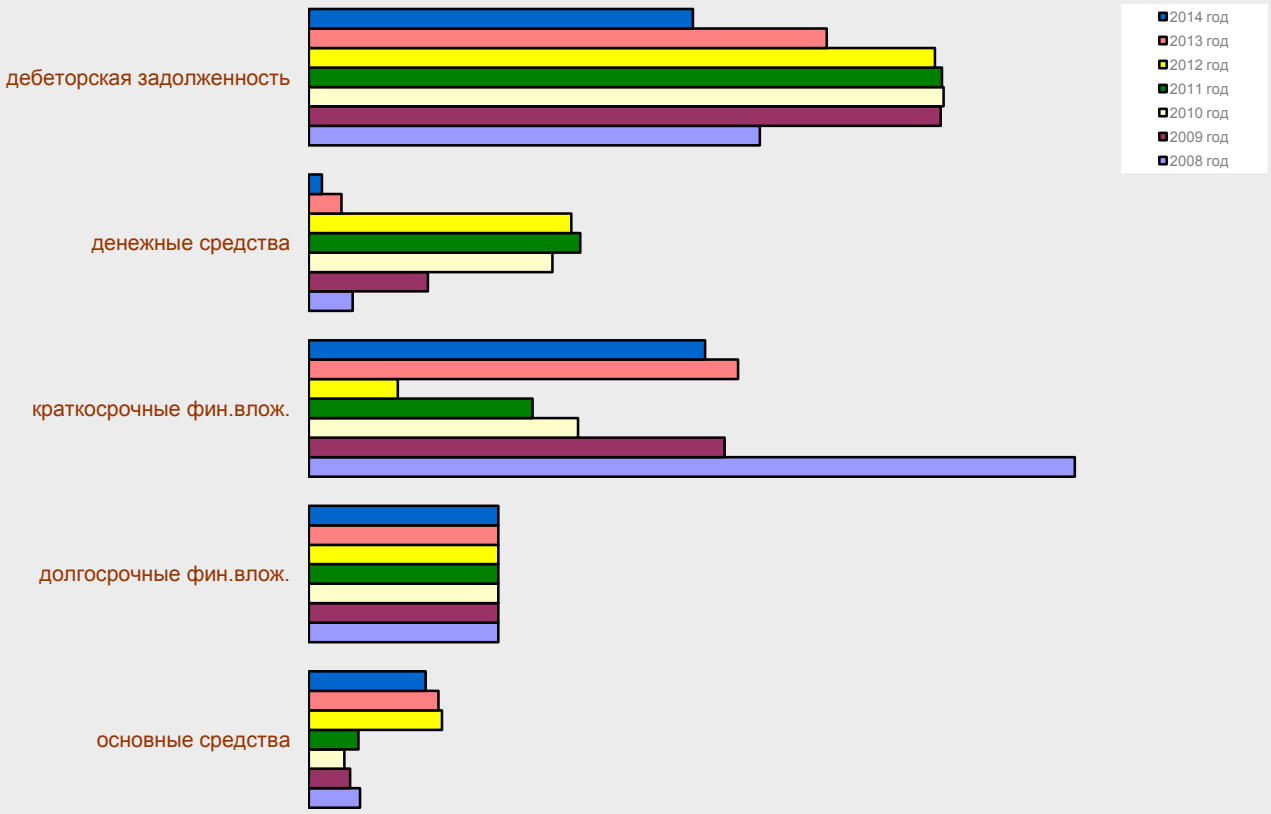
	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	**2014 год**	изменение параметра по итогам отчетного года
Выручка тыс.руб.	25 303	27 730	29 358	36428	38193	36637	33446	**34310**	+864
Собственный капитал тыс.руб.	656026	680327	666832	625552	608076	572667	569008	**478533**	-90475



Эмитент не формирует:

- бухгалтерскую (финансовую) отчётность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО);
- сводную бухгалтерскую (консолидированную финансовую) отчетность.

График структуры совокупных активов общества за 7 последних отчётных периодов:

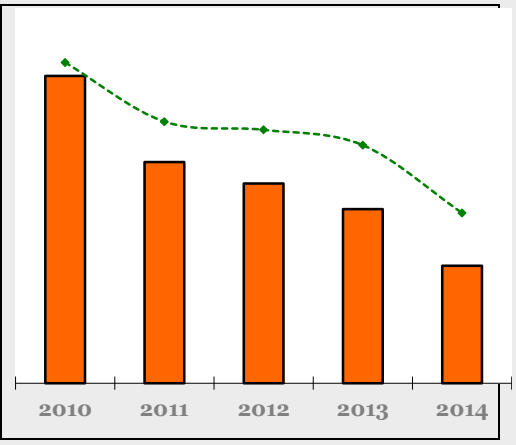


4.2. Сведения о совершённых эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

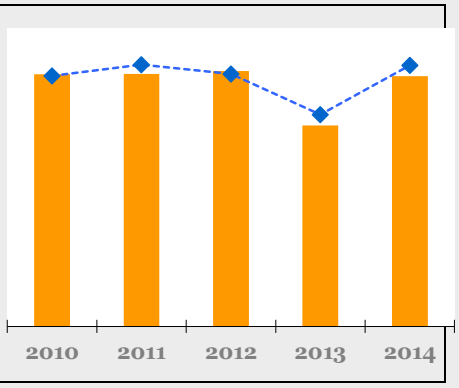
В отчётном 2014 году обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и требовавших одобрения уполномоченным органом управления эмитента.

4.3. Информация об объёме каждого из использованных обществом в отчётном году видов энергетических ресурсов в натуральном, денежном и табличном выражении

ВИД энергетического ресурса и его единица измерения	отчётный период	КОЛИЧЕСТВО использованного энергетического ресурса за отчётный период	ЗАТРАТЫ (руб.)		график динамики изменений объёма (количества) потребления топлива (на графике указано плавной линией) и затрат на его приобретение за 5 последних отчётных периодов 2010 - 2015 г.г.
ТОПЛИВО (л.)	Бензин А-95	2010	20 459.00	512 259.00	
		2011	14 711.00	417 929.67	
		2012	13 296.00	404 751.81	
		2013	9 601.44	315 664.96	
		2014	**5 943.59**	**208 717.10**	
	дизельное	2010	-	-	
		2011	-	-	
		2012	-	-	
		2013	1 983.95	64 592.25	
		2014	**1 881.73**	**63 408.42**	



ВИД энергетического ресурса и его единица измерения	отчётный период	КОЛИЧЕСТВО использованного энергетического ресурса за отчётный период	ЗАТРАТЫ (руб.)	график динамики изменений объёма (количества) потребления электроэнергии (на графике указано плавной линией) и затрат по оплате за 5 последних отчётных периодов 2010 - 2015 г.г.
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ (Квтч)	2010	296 150	1 346 328.00	
	2011	296 525	1 405 054.26	
	2012	300 103	1 355 165.41	
	2013	236 077	1 136 776.91	
	2014	**293 809**	**1 402 161.99**	



ВИД энергетического ресурса и его единица измерения	отчётный период	**КОЛИЧЕСТВО** использованного энергетического ресурса за отчётный период	**ЗАТРАТЫ** (руб.)	график динамики изменений объёма (количества) потребления электроэнергии (на графике указано плавной линией) и затрат по оплате за 4 последних отчётных периода
Тепловая энергия (Гкал)	2010	1 084.006	996 474.71	
	2011	944.487	849 447.84	
	2012	944.530	1 460 800.00	
	2013	880.969	1 032 444.51	
	2014	**914.779**	**1 121 169.4**	

РАЗДЕЛ 5

ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА и с ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩЁННЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

5.1. Отраслевые риски

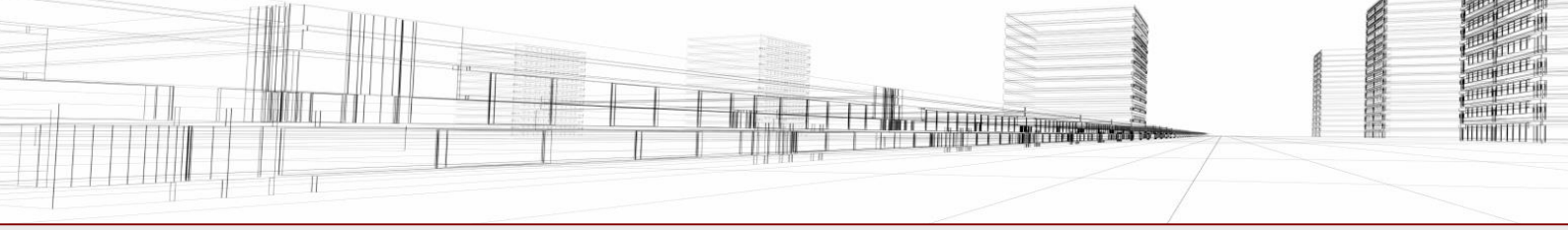
Наиболее значимыми отраслевыми рисками для эмитента являются:

- увеличение цен на услуги энергоснабжающих организаций, что приведет к увеличению затрат эмитента на содержание коммерческой недвижимости;
- ужесточение требований контролирующих организаций;
- освобождение арендуемых площадей в связи с уходом арендаторов;
- низкий уровень спроса на производимую продукцию компании в целом и на предоставляемые компанией услуги.

5.2. Страновые и региональные риски

Факторами рисков, связанных с политической и экономической ситуацией в России и в городе Москве, где общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика могут быть:

- снижение деловой активности в национальной экономике;
- нестабильность ситуации на товарных рынках.



5.3. Финансовые риски

Инфляционный риск для эмитента характеризуется возможностью обесценения реальной стоимости капитала (в форме финансовых активов предприятия), а также ожидаемых доходов от осуществления финансовых операций в условиях инфляции. Так же есть риск в части изменения уровня инфляции, что скажется на выплате дивидендов по привилегированным акциям, т.к. в уставе общества не установлен минимальный размер чистой прибыли, направляемой на выплату дивидендов и общество не формирует резервный (акционерный) фонд.

Налоговый риск для эмитента имеет ряд проявлений:

- вероятность введения новых видов налогов и сборов на осуществление отдельных аспектов хозяйственной деятельности;
- возможность увеличения уровня ставок действующих налогов и сборов;
- изменение сроков и условий осуществления отдельных налоговых платежей.

К сожалению, этот вид риска является непредсказуемым (об этом свидетельствует современная отечественная фискальная политика), он оказывает существенное воздействие на результаты любой финансовой деятельности.

5.4. Правовые риски

Эмитент подвержен действию правовых рисков, как и большинство российских коммерческих организаций.

В настоящее время общество не участвует в судебных процессах, результаты которых могут повлиять на эффективность его основной деятельности.

Отсутствуют риски, связанные с деятельностью общества, связанные с текущими судебными процессами. Существует риск ответственности общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ.

РАЗДЕЛ 6

КАДРОВАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА

Основной принцип кадровой политики общества – поддержание эффективного функционирования и динамики развития за счет сохранения и развития оптимального кадрового состава, сплоченной, ответственной, высокоразвитой, высокопроизводительной команды, необходимой для решения поставленных задач. Кадровая политика АО «Центракадемстрой» базируется на отношении к сотрудникам, как к основному капиталу и ключевому ресурсу развития компании.

Социальная политика общества реализуется через коллективный договор и локальные нормативные акты. Результативность социального обеспечения персонала определяется отсутствием коллективных проявлений протестного поведения. Основными принципами социальной политики общества являются:

- безусловное соблюдение законодательства о труде,
- оказание адресной материальной поддержки в сложных жизненных ситуациях,
- выплата вознаграждений к юбилейным датам, профессиональному празднику «День строителя», по итогам отчётного периода,
- выплата единовременного пособия ветеранам общества к празднику «День победы».

Соглашений или обязательств общества, касающихся возможности участия сотрудников в его уставном капитале нет. Штатное расписание общества утверждается единоличным исполнительным органом общества – генеральным директором. Ротация кадрового состава общества в отчётном периоде была незначительной.

	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	**2014 год**
среднесписочная численность (человек)	38	25	27	23	22	23	**22**
доля сотрудников общества, имеющих высшее профессиональное образование	39.4 %	52 %	48 %	47,8%	48%	47,5%	**50%**