Утвержден Общим собранием акционеров ОАО «Центр»
от «02» марта 2010 года, протокол № 1/2010

Председатель собрания _____ А.Я. Кучинский

Секретарь собрания _____ Е.А. Мурашов

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
О А О «Ц Е Н Т Р»
за 2009 год

г. Санкт-Петербург

1. **Положение Общества в отрасли**

По итогам 2009 года в Санкт-Петербурге было сдано в эксплуатацию 18 бизнес-центров класса «А» и «В», общей площадью 244,2 тыс.кв.м., не было введено ни одного бизнес-центра класса «С». Это связано с желанием девелоперов реализовать наиболее доходные объекты и с принятием новой классификации бизнес-центров, которая позволила позиционировать новые объекты расположенные не в центре города в классе «А». Основной объем введенных площадей, около 64%, приходится на класс «В».

По итогам 2009 года лидерами по количеству действующих офисных центров класса «А» остаются Центральный (42%), Петроградский (14%) и Василеостровский (14%) районы. Из-за финансового кризиса спрос на данные офисные помещения снизился, что привело к падению ставок на аренду в классе «А» до 50 %. Прослеживается ярко выраженная тенденция увеличения сроков заполняемости вакантных площадей в данном сегменте от 3-4 месяцев в 2008 году до 8-12 месяцев в настоящее время.

В классе «В» и «В+» лидерами по количеству действующих офисных площадей являются: Центральный (26%), Петроградский (17%) и Адмиралтейский (14%) районы. В данном сегменте по итогам 2009 года наблюдалось снижение арендных ставок на 26% от докризисного уровня. Наибольший спрос на рынке в целом приходился на офисы площадью до 50-100 кв.м., все реже запрашиваются офисы площадью 100-300 кв.м.

Для бизнес-центров класса «С» по итогам 2009 года характерен самый высокий уровень заполняемости и наименьшее снижение арендных ставок (около 10%).

Прогноз и тенденции развития рынка офисной недвижимости:

- объем вводимых площадей в 2010 году может составить по Санкт-Петербургу около 177 тыс.кв.м.;
- замедление темпов ввода новых качественных площадей;
- тенденция децентрализации офисного рынка и создания крупномасштабных бизнес-парков приостановится;
- пересмотр проектов отдельными строительными компаниями от офисов в пользу жилья;
- увеличение предложений на рынке субаренды офисных площадей;
- ужесточение условий кредитования строительного сектора приведет к дальнейшему увеличению предложений по продаже офисной недвижимости;
- в 2010 году возможно дальнейшее снижению ставок в качественных бизнес-центрах на уровне 5-10%, текущая заполняемость класса «В» составит около 80%, прогнозируется перетекание части арендаторов в более «дешевые» бизнес-центры;
- в структуре спроса продолжится увеличение доли запросов на небольшие офисы (до 100 кв.м.).

ОАО «Центр» сохраняет свои важнейшие конкурентные преимущества: престижное местоположение и достаточно высокий уровень сервиса, что, при гибком отношении к политике арендных ставок в кризисный период и достаточном финансировании технического содержания здания, позволило обеспечить почти 100% заполняемость арендных площадей офисного центра в 2009 году.

2. **Приоритетные направления деятельности Общества**

Приоритетным и основным направлением являлось: сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Шведский пер., д. 2, лит.В

3. Отчет Совета директоров общества о результатах развития Общества по основному направлению его деятельности.

Основные показатели Общества за 2009 год составили:
- выручка от продажи услуг, работ (за вычетом НДС): 30 542 169 руб.
- себестоимость проданных услуг, работ: 12 763 303 руб.
- прибыль от продаж: 17 778 866 руб.
- прочие расходы: 1 335 310 руб.
- прочие доходы: 2 344 869 руб.
- налог на прибыль и иные аналогичные платежи: 3 817 263 руб.
- чистая (нераспределённая прибыль): 14 951 602 руб.

В 2009 году были проведены следующие *заседания Совета директоров Общества*:
Протокол № 1 от 04 февраля 2009 года. Повестка дня: «Утверждение повестки дня и даты проведения годового общего Собрания акционеров общества»
Протокол № 2 от 25 сентября 2009 года. Повестка дня: « О состоянии работы по счету «Ценные бумаги неустановленных лиц»
Протокол № 2 от 30 октября 2009 года. Повестка дня: «Передача акций ОАО «Центр» по счету «Ценные бумаги неустановленных лиц»

Общее собрание акционеров Общества проводилось 21 апреля 2009 г., протокол № 1, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание членов счетной комиссии.
3. Утверждение устава Общества в новой редакции.
4. Определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов.
5. Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества за 2008 г.
6. Распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков Общества по результатам 2008 г.
7. Утверждение аудитора Общества.
8. Избрание членов ревизионной комиссии.
9. Реорганизация Общества путем преобразования в общество с ограниченной ответственностью.

Других решений, влияющих на финансово-хозяйственную деятельность за отчетный период не принималось.

4. Перспективы развития Общества

В 2010 году планируется развитие в направлении основной хозяйственной деятельности Общества, т.е. сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества, расположенного в здании бизнес-центра «Шведский 2». В этих целях ставится задача обеспечения 100% заполняемости помещений. Дальнейшее увеличение арендных площадей здания возможно только за счет повышения этажности.

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

В 2009 году дивиденды за прошедшие финансовые периоды не объявлялись и не выплачивались.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок

За отчетный 2009 год сделки, признаваемые согласно Федеральному Закону «Об акционерных обществах» крупными, Обществом не совершались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Поскольку основная деятельность Общества связана с коммерческой недвижимостью, кроме общих рыночных рисков, присущих инвестициям в недвижимость, существуют специфические риски, обусловленные свойствами инвестиционного актива. Основными из них являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, региональный риск, риск износа, экологический риск, риск инфляции, законодательный риск, налоговый риск, юридический риск.

8. Совет директоров Общества

Состав Совета директоров Общества на 31 декабря 2009 года:
Кучинский Алексей Яковлевич – Председатель Совета директоров
Год рождения: 1954
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: 41,14%
Борисов Михаил Михайлович – член Совета директоров
Год рождения: 1955
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет
Кирилова Ольга Владимировна – член Совета директоров
Год рождения: 1968
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет
Ликин Антон Юрьевич – член Совета директоров
Год рождения:1980
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале: не имеет
Прозоровская Екатерина Владимировна – член Совета директоров
Год рождения: 1956
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале: не имеет

9. Исполнительный орган Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор ОАО «Центр», назначаемый решением Совета директоров. С 21 августа 2008 года на должность генерального директора ОАО «Центр» назначен Мурашов Евгений Анатольевич, 1954 года рождения, место жительства: Россия, г. Санкт-Петербург, акциями Общества не владеет.

10. Заключение

За отчетный период приоритетным направлением корпоративного поведения Общества являлась защита интересов всех акционеров, не зависимо от размера пакета акций которым они владеют.

Практика работы Совета директоров и исполнительного органа обеспечила своевременное раскрытие полной и достоверной информации об Обществе, в том числе о его финансовом положении, экономических показателях, структуре собственности и управления в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества.

Акционеры регулярно и своевременно получали полную и достоверную информацию об Обществе.

Совет директоров обеспечил стратегическое управление деятельностью Общества и эффективный контроль с его стороны за деятельностью исполнительного органа, регулярно отчитывался о своей деятельности перед акционерами Общества.

В Обществе налажено взаимодействие внутреннего и внешнего аудита.

Генеральный директор ОАО «Центр» **Е.А. Мурашов**

Главный бухгалтер ОАО «Центр» **Т.А. Дмитриева**