Утвержден Общим собранием акционеров ОАО «Центр»
от «10» марта 2011 года, протокол № 2/2011

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 2010 год

г. Санкт-Петербург

1. **Положение Общества в отрасли**

На начало 2011 г. объем офисных площадей класса А и В составил 1,43 млн.кв.м., из них 410 тыс.кв.м. – в классе А и 1020 тыс.кв.м. – в классе В. В целом за 2010 год объем рынка увеличился на 10%. В 2010 г. новые площади появлялись как в центральной части города, так и за её пределами. В зоне «Пулково» открылись два крупных офисных проекта – Technopolis и Pulkovo Sky. Было введено в эксплуатацию примерно равное количество офисов класса А и В, однако, в соответствии с заявленными планами девелоперов, тенденция к увеличению доли класса А продолжается.

Тенденции развития рынка офисной недвижимости:

- увеличение объема чистого поглощения – 130 тыс.кв.м. по сравнению с 110 ьыс.кв.м. в 2009 г.;
- получила развитие тенденция оживления спроса. Прогнозируется дальнейший плавный рост чистого поглощения до 150-160 тыс.кв.м. в год;
- средние ставки аренды, номинированные в рублях, увеличились на 10%. Из-за ограничения объема предложений и постепенного роста объема поглощения прогнозируется плавное снижение доли вакантных площадей на рынке – до 12% к концу 2012 г., что повлияет на рост арендных ставок;
- появление на рынке крупных компаний, генерирующих дополнительный спрос на офисные помещения;
- развитие производства в Санкт-Птетербурге (в частности автомобильного и фармацевтического кластеров) влечет за собой рост деловой активности и позитивно сказывается на развитии рынка офисной недвижимости;
- объем нового предложения в 2011-2012 г.г. ожидается на уровне меньшем, чем объем поглощения офисов за эти годы, что может привести к временному снижению уровня конкуренции в целом на рынке.

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 100% заполняемость арендных площадей офисного центра в 2010 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 2010 год составили:

- выручка от продажи услуг, работ (за вычетом НДС): 45 389 942 руб.
- себестоимость проданных услуг, работ: 12 959 732 руб.
- прибыль от продаж: 32 430 310 руб.
- прочие расходы: 286 141 руб.
- прочие доходы: 295 530 руб.
- налог на прибыль и иные аналогичные платежи: 2 421 205 руб.
- чистая (нераспределённая прибыль): 30 018 334 руб.
- объем использованных ресурсов тепловой энергии 390 458,48 руб.
- объем использованных ресурсов эл.энергии 1 334 105,04 руб.

В 2010 году были проведены следующие *заседания Совета директоров Общества*:

- Протокол № 1 от 31 января 2010 года. Повестка дня: «Утверждение повестки дня и даты проведения годового общего Собрания акционеров общества»
- Протокол № 2 от 03 февраля 2010 года. Повестка дня: «Утверждение списка на годовое собрание акционеров Общества. Выработка предложений общему собранию акционеров о распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2009 г., выплате (объявлении дивидендов».
- Протокол № 3 от 25 марта 2010 года. Повестка дня: «Продажа акций ОАО «Центр» принадлежащих Обществу».
- Протокол № 4 от 12 апреля 2010 года. Повестка дня: « Назначение даты и времени проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества. Утверждение списка лиц, имеющих право на участии в собрании и даты его объявления, выработка рекомендаций по размеру дивиденда по акциям за 1-й кв. 2010 г. и порядку его выплаты».
- Протокол № 5 от 28 апреля 2010 года. Повестка дня: «О поощрении генерального директора ОАО «Центр».
- Протокол № 6 от 02 июня 2010 года. Повестка дня: «Решение об одобрении крупной сделки Общества».
- Протокол № 7 от 05 июля 2010 года. Повестка дня: «Назначение даты и времени проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества. Утверждение списка лиц, имеющих право на участии в собрании и даты его объявления, выработка рекомендаций по размеру дивиденда по акциям за 2-й кв. 2010 г. и порядку его выплаты».
- Протокол № 8 от 04 октября 2010 года. Повестка дня: «Назначение даты и времени проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества. Утверждение списка лиц, имеющих право на участии в собрании и даты его объявления, выработка рекомендаций по размеру дивиденда по акциям за 3-й кв. 2010 г. и порядку его выплаты».
- Протокол № 8/1 от 03 декабря 2010 года. Повестка дня: «Решение об одобрении крупной сделки Общества».
- Протокол № 9 от 03 декабря 2010 года. Повестка дня: «Решение об одобрении крупной сделки Общества».
- Протокол № 10 от 03 декабря 2010 года. Повестка дня: «Решение об одобрении крупной сделки Общества».

Общее годовое собрание акционеров Общества проводилось 02 марта 2010 г., протокол № 1/2010, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание членов счетной комиссии.
3. Определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов.
4. Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества за 2009 г.
5. Распределение прибыли и убытков Общества по результатам 2009 г. в том числе выплата (объявление) дивидендов.
6. Утверждение аудитора Общества.
7. Избрание членов ревизионной комиссии.
8. Реорганизация Общества путем преобразования в общество с ограниченной ответственностью.

Внеочередное общее собрание акционеров Общества от 24 мая 2010 г., протокол № 2/2010, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.

2. Избрание членов счетной комиссии.
3. Выплата дивидендов по результатам 1-го квартала 2010 года.

Внеочередное общее собрание акционеров Общества от 29 июля 2010 г., протокол № 3/2010, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание членов счетной комиссии.
3. Выплата дивидендов по результатам 2-го квартала 2010 года.

Внеочередное общее собрание акционеров Общества от 28 октября 2010 г., протокол № 4/2010, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание членов счетной комиссии.
3. Выплата дивидендов по результатам 3-го квартала 2010 года.

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

4. Перспективы развития Общества

В 2011 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

Дивиденды за прошлые годы, всего начислено 21 005 246,00 рублей.
Промежуточные дивиденды за 2010 год, всего начислено 22 560 320,00 рублей.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок

За отчетный 2010 год сделки, признаваемые согласно Федеральному Закону «Об акционерных обществах» крупными, Обществом совершены в соответствие с решением Совета директоров в отношении государственной регистрации долгосрочных договоров аренды с арендаторами ООО «Престо», ООО «Сабвей Раша Сервис Компани», ООО «Агенство патентных поверенных «АРС-ПАТЕНТ», ООО «Бюро патентных поверенных «АРС-Патент».

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 2010 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.

Размер вознаграждения генерального директора ОАО «Центр» за 2010 год составил 633 721,62 рубля.

10. Состояние чистых активов Общества.

Стоимость чистых активов Общества по итогам финансового года больше его уставного капитала.

11. 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**